

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
pec:galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D  
*P.IVA 01418740054*

## **TRIBUNALE DI ASTI**

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

#### **NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 220/2016 R.G.E.**

Il sottoscritto avv. Marco Galvagno, con studio in Asti, piazza Medici n. 16 (tel. 0141/593025 - fax 0141/321591), professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 220/2016 con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti Dott. Pasquale Perfetti in data 06.03.2018, visti ed applicati gli artt. 591 bis, 569 e segg. c.p.c.

#### **AVVISA**

procedersi alla vendita senza incanto con modalità asincrona (art.570 c.p.c. e segg.) della piena proprietà dell'immobile sito in Casorzo d'Asti censito come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Casorzo (At)

Fig. 5, p. 250 , sub 1 , Categoria A/3 , cl.U , vani 8,5 , rendita € 259,00

Via G.B. Gatti n.10, piano S1-T-1-2

Fig. 5, p. 250 , sub 2 , Categoria C/6 , cl.U , 40m2, rendita € 61,97

Via G.B. Gatti n.10, piano S1

Catasto Terreni – Comune di Casorzo (At)

Fig. 5, p. 250 - Ente Urbano , sup. are 02.00 senza redditi

I coerenti dell' immobile vengono indicati da nord in senso orario, mediante l'estratto di mappa catastale (all.11) e l' elaborato planimetrico (all.8) : strada comunale su due lati, p. 252 altra proprietà, strada comunale, p. 249 proprietà Ursu .

L' immobile suddetto è ubicato nel comune di Casorzo in Via G. B. Gatti n. 10 , a ridosso della parte alta del paese.

Casorzo è un piccolo comune, situato nel Basso Monferrato, a circa trenta chilometri dal capoluogo di provincia Asti. Il paese è articolato in due nuclei distinti, uno arroccato sul colle, dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, nonché i principali servizi comunali e l' altro disteso più in basso lungo la Strada Provinciale n.38 di collegamento con Grazzano Badoglio.

I locali oggetto della presente perizia fanno parte di fabbricato semindipendente, libero sui lati nord, ovest e sud e in aderenza con altre costruzioni per i restanti fronti; il cui

impianto originario dovrebbe risalire ai primi anni del Novecento, con caratteristiche strutturali tipiche dell'epoca.

Il compendio immobile periziato è costituito da una parte abitativa (Fig. 5, p. 250 sub 1 cat. A3) ed una parte catastalmente indicata come autorimessa (Fig. 5, p. 250 sub 2 cat. C6) , tra di loro comunicanti, come meglio descritto tramite la documentazione fotografica e le planimetrie rilevate allegate alla presente perizia .

Attualmente l'accesso principale alla parte abitativa (sub 1) avviene attraverso un cancello carraio, utilizzato anche dai residenti presso il fabbricato adiacente (p.249), posto al termine di una rampa in cemento, che insiste sulle particelle limitrofe (Fig.5 p. 252 e 253 ) e che diparte dalla strada comunale .

L' accesso al sub 2 avviene direttamente dalla strada comunale, attraverso un portone metallico ; l'autorimessa è comunque comunicante e collegata alla porzione abitativa tramite scala interna in muratura posta a piano cortile .

Il sedime su cui sorge il fabbricato, formante con esso un unico corpo, risulta accollonato al Catasto Terreni in qualità di ente urbano della superficie complessiva di are 2.00 senza redditi .

L'area esterna fronteggiante il lato sud del fabbricato è pavimentata in battuto di cemento , tramite cancello metallico si può accedere e recedere dalla via Mazzini, mentre l'accesso al garage avviene dalla via G.B. Gatti. Un secondo cancello metallico è situato interamente sulla proprietà .

L'edificio, di pianta ad elle, realizzato in aderenza ad altri fabbricati sui lati corti, è strutturato su tre piani fuori terra, dove si trova la porzione abitativa (sub.1) e da un piano solo parzialmente seminterrato, in quanto è presente un discreto dislivello del sedime stradale sui lati nord e ovest, dove è posta l' autorimessa (sub.2) .

L'edificio ha una muratura portante verticale in tufo e mattoni, solai di orizzontamento realizzati in voltine in mattoni a vista e putrelle in ferro, pignatte e travetti , tamponamenti interni in muratura laterizia intonacata e tinteggiata, tetto a due falde con struttura portante lignea e manto di copertura in tegole curve tipo coppi .

Nella porzione sud del lotto in esame, quindi in corpo staccato rispetto al fabbricato principale, sono presenti due locali censiti catastalmente come ripostigli, planimetricamente sulla stessa proiezione, il primo ha accesso diretto da via Mazzini, chiuso da portoncino in legno, ma nel quale non è stato possibile entrare in quanto pericolante. A tal proposito, l'esecutata ha dichiarato di non esservi mai entrata .

Il secondo locale, a livello del cortile esterno, si presenta in pessime condizioni di manutenzione e visibilmente inutilizzato . Ha una pianta quadrangolare, pareti in

muratura intonacate, soletta di copertura piana con ringhiera metallica di protezione . L' accesso è situato sulla particella adiacente (Fig.5 p.249) , particella che risulta pertanto gravata da servitù di passaggio a favore della particella di cui è causa (p.250), come riportato sull' atto di acquisto della p.249 not. Marina Aceto – Casale Monferrato Rep. 5320 del 26/02/2015 (all.12)

Il fabbricato principale risulta composto, a piano terra, di due locali di sgombero, in uno sono presenti un lavello in ceramica e una caldaietta a gas con relativi collettori .

Dalla quota cortile, tramite una scala in muratura e rivestita in pietra con mancorrente in legno, percorrendo un piccolo ballatoio, si sale ai locali del piano primo così distribuiti : ampia zona su due livelli nella porzione ovest dell'edificio e un locale cucina nella parte verso est, una scala in muratura ad unica rampa permette l'accesso al piano secondo.

Al piano superiore (terzo fuori terra) sono collocate due camere ed un bagno con relativi disimpegni.

Le pareti e i soffitti dell'immobile sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelloni di gres porcellanato con relativi zoccolini ed in laminato plastico nelle camere. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, water e vasca ed è interamente rivestito e pavimentato in piastrelle ceramiche.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno verniciato con vetrocamera e alcuni sono dotati di persiane esterne in legno verniciato; le porte interne sono in legno verniciato con struttura tamburata e pannello centrale dell'anta in vetro.

La scala interna, a rampa unica, è realizzata in muratura con rivestimento dei gradini in graniglia di marmo.

Gli impianti tecnologici comprendono: impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia di alimentazione a gas metano attualmente non in funzione e irradiazione termico all'interno dei locali a mezzo di singoli elementi radianti in ghisa; impianto di adduzione acqua potabile collegato ad acquedotto pubblico e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale.

L'impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente, impianto satellitare T.V.

Dal piano del cortile, tramite scala in muratura, si accede al sub 2, locale censito catastalmente come garage, che attualmente contiene macchinari produttivi,retaggio di una precedente attività lì svolta . Tramite un portone basculante in metallo si accede alla strada comunale.

Nel complesso trattasi di un tipico esempio di costruzione rurale, inserita in un contesto residenziale, nel centro storico del paese. Lo stato di conservazione è discreto, necessita però di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche a livello impiantistico.

L'immobile presenta alcuni arredi, ma non è non abitato, situazione confermata anche dall'ufficio Anagrafe del comune di Casorzo.

Come da documentazione allegata alla presente e reperita dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Casorzo e come da dichiarazione verbale rilasciata dall'esecutata durante il sopralluogo di rito, si può affermare che l'immobile è stato oggetto di lavori vari interni di ristrutturazione edilizia iniziati nel dicembre 2007 e terminati nel novembre 2011.

Per una migliore comprensione delle descrizioni dell'immobile nel loro complesso, lo scrivente rimanda alla documentazione fotografica completa allegata alla presente perizia.

Le superfici *nette calpestabili* dei vari locali, riscontrate a seguito di preciso rilievo in loco effettuato dal sottoscritto (all. 13), sono le seguenti:

Piano seminterrato

ripostiglio = m<sup>2</sup> 5.70

garage = m<sup>2</sup> 46.00

Piano terreno (primo fuori terra)

ripostiglio = m<sup>2</sup> 12.30

loc.di sgombero tot. = m<sup>2</sup> 31.30

cortile pavimentato = m<sup>2</sup> 71.40

Piano primo (secondo fuori terra)

ballatoio/ scala est = m<sup>2</sup> 7.50

vano scala interno = m<sup>2</sup> 4.80

soggiorno/studio = m<sup>2</sup> 55.80

disimpegno = m<sup>2</sup> 1.50

Piano secondo (terzo fuori terra)

camera = m<sup>2</sup> 18.00

camera = m<sup>2</sup> 14.50

bagno = m<sup>2</sup> 6.00

disimpegni = m<sup>2</sup> 6.10

balcone = m<sup>2</sup> 15.50

In merito ai criteri di computo delle consistenze vendibili, si precisa che sono quelle stabilite dalla norma UNI 1075/2005 e prevedono che la superficie netta interna dei locali

adibiti ad abitazione, comprensiva dei divisori interni, sia addizionata alle superfici di :

- 100% pareti interne divisorie
- 100% muratura perimetrale indipendente
- 50% divisori da altre unità immobiliari
- 25% balconi e terrazze scoperti, ballatoi
- 20% locali di sgombero, cantine (non collegati ai vani principali)
- 10% area scoperta di pertinenza (fino a 25 m<sup>2</sup>., l'eccedenza va calcolata al 2%)
- 60% box (collegato ai vani principali)

In base a quanto sopra esposto e per il caso in esame, le superfici commerciali lorde del compendio immobiliare sono le seguenti :

NCEU Fg. 5, p. 250 , sub 1 , Categoria A/3 , cl.U , vani 8,5 , rendita € 259,00

Fg. 5, p. 250 , sub 2 , Categoria C/6 , cl.U , 40m<sup>2</sup>, rendita € 61,97

CASORZO (At) Via G.B. Gatti n.10, piano S1-T-1-2

CT Fg. 5, p. 250 - Ente Urbano , sup. are 02.00 senza redditi

### ***SUPERFICIE COMMERCIALE m<sup>2</sup> 226,80***

L'immobile risulta conforme alla descrizione attuale del bene e a quella contenuta nel pignoramento .

Di conseguenza, con le premesse e gli adempimenti di cui in perizia, l'immobile in oggetto può considerarsi comunque conforme alla normativa urbanistico-edilizia

**TOTALE VALORE DI STIMA IMMOBILE arrotondato = € 83.000,00**

**Euro Ottantatremila/00**

Il regime fiscale in cui rientra l' immobile pignorato è quello della vendita soggetta ad imposta proporzionale di registro, esente iva art. 10 dpr 633/72, vertendo la cessione su locali ad uso abitativo da parte di persona fisica .

### **OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO**

Il compendio risulta essere attualmente non occupato da nessuno.

### **ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile ha l'attestato di certificazione energetica con indicazione della Classe Energetica G.

\*\*\*

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi a propria cura 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. C.p.c., trattandosi di procedure esecutive immobiliari, non vi è obbligo di fornire le notizie di cui agli artt. 46 del Dpr 380/2001 40 della L. 47/1985 e successive modifiche, in caso di irregolarità edilizie, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, a propria cura e spese – presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. In caso di erroneità o carenza del presente preavviso l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate o delle altre previste in merito dalla legge.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento gli immobili saranno liberati dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie inerenti la procedura esecutiva, con spese a carico della procedura stessa e competenze a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso l'immobile fosse occupato dagli esecutati dovranno rilasciarlo. Se il rilascio non avvenisse spontaneamente, il decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione costituirà titolo immediatamente esecutivo ai sensi degli artt. 608 e seguenti c.p.c.

\*\*\*\*\*

Le condizioni del compendio immobiliare oggetto di vendita sono meglio descritte nella perizia di stima redatta dal CTU che qui si deve intendere interamente richiamata e ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale pubblicata anch'essa, unitamente al presente avviso sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it); cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

**PREZZO BASE Euro 19.000,00 (euro diciannovemila/00)**

**OFFERTA MINIMA Euro 14.250,00 (euro quattordicimiladuecentocinquanta/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (mille/00)**

Gli immobili oggetto del presente avviso di vendita saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e al D.P.R. 380/01 ed alle loro modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti eventuali, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per trascritta, consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustiziapiemonte.it](http://www.giustiziapiemonte.it) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per una esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

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

### **FISSA**

Per l'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività a cura del professionista delegato l'udienza del

**5 marzo 2025 ore 17.00**

presso il proprio studio in Asti, piazza Medici 16. Nel termine di dieci giorni prima dell'udienza i creditori potranno presentare a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. istanza di assegnazione del bene. All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore munito di titolo esecutivo.

### **AVVERTE**

Fin d'ora che nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita 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.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Se ci saranno più offerte valide si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. alla gara telematica asincrona tra gli offerenti. Le offerte idonee abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare o meno.

**La durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio il giorno 05/03/2025 immediatamente dopo l'apertura delle offerte telematiche e termine il giorno 11/03/2025 alle ore 12.00**

Si specifica che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto avvocato nel suo studio di Asti, Piazza Medici 16 in orario di ufficio (9.00 – 13.00 / 15.00 – 19.00)

### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

#### **Presentazione dell'offerta e versamento cauzione**

**Le offerte di acquisto dovranno pervenire esclusivamente in via telematica entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita** mediante il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) previa registrazione (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE).

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta può essere presentata anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c.c.p.c.

Gli interessati a formulare l'offerta di acquisto, irrevocabile ai sensi di legge, e a partecipare alla gara dovranno:

- effettuare la registrazione sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) procedendo come descritto nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale;
- formulare l'offerta telematica irrevocabile d'acquisto, utilizzando l'apposita voce "partecipa" sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

La dichiarazione di offerta dovrà contenere:

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- Anno e numero di ruolo generale della procedura;
- Numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- Indicazione del referente della procedura (PROF. DEL. AVV. MARCO GALVAGNO)
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) pena inefficacia dell'offerta nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.
- L'importo versato a titolo di cauzione corrispondente al 10% dell'importo offerto per l'acquisto;
- 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'indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita iva nel caso di acquisto in regime di impresa), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;



- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato della CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di 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;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 postale elettronica certificata.
- A norma dell'art. 579 c.p.c. l'offerta deve essere presentata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale e può essere presentata per persona da nominare solo tramite procuratori legali;
- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Allegare: la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (**IBAN IT48 J060 8510 3010 0000 0053 987 – Cassa di Risparmio di Asti – Gruppo Banca di Asti**), intestato a **Tribunale di Asti c/o Es. Imm. RG 220/16**), della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto e della somma di € 16,00 per marca da bollo, specificando nella causale del bonifico **“Proc. Esecutiva nr 220/16, lotto unico, versamento cauzione”**. **Il bonifico, con causale “Proc. Esec. Nr. 220/16 , lotto unico versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza 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 e l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge, ed al netto degli oneri bancari.** L'offerta è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione.

**Esame delle offerte e gara:**

Il giorno fissato per l'apertura delle buste telematiche il Professionista Delegato verificherà: 1) la validità delle offerte formulate sotto il profilo della completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare; 2) l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo, secondo le modalità e nei termini sopra indicati; 3) il fatto che ogni offerta non sia inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta fissato nel presente avviso di vendita.

Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari per poi procedere con l'aggiudicazione o con l'apertura della gara.

Si precisa che 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 gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Qualora sia presentata una sola offerta, superiore o pari al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato. Nell'ipotesi in cui l'unica offerta sia, invece, inferiore al prezzo base d'asta ma almeno pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione, fatte salve le seguenti ipotesi: 1) qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, che saranno espressamente indicate nel verbale; 2) nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel primo caso il delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso il Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli altri adempimenti consequenziali.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, subito dopo la verifica di ammissibilità delle stesse, sarà aperta dal Delegato la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al *rilancio minimo* con la precisazione che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Si precisa però che il solo canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e la partecipazione alla gara sarà la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Ne consegue che l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata ovvero di posta elettronica certificata per la vendita o tramite SMS non invalida lo svolgimento della vendita e non potrà essere motivo di doglianza da parte dei partecipanti.

Qualora vengano effettuate **offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza della gara (11/03/2025 ore 12.00)**, la scadenza verrà 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 di prolungamento.

Nel caso in cui, durante il tempo di svolgimento della gara, non vi siano state offerte in aumento, l'aggiudicazione sarà effettuata sulla base dei criteri qui di seguito specificati, in ordine di priorità: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità del prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; 3) a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo; 4) a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il giorno stesso della scadenza del tempo di svolgimento della gara, il Professionista Delegato provvederà a redigere verbale di aggiudicazione, che depositerà poi telematicamente in Cancelleria entro 10 giorni, unitamente a tutte le offerte presentate tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) con la relativa documentazione. Entro lo stesso termine di 10 giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, tramite bonifico bancario, gli importi e le cauzioni versate al netto di eventuali spese e commissioni bancarie.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

### **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 prolungamento..

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

In caso di vendita o assegnazione di un bene gravato da pegno o ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario può concordare con il creditore pignorante o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

### **VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO**

Contestualmente al versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire una corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione verrà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo in un'unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta) tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla decorrenza 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 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di 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: dalla data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data di iscrizione dell'ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; non è necessario richiedere al GE per l'applicazione delle norme sopra indicate.

In caso di più creditori fondiari, perverrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo del prezzo.

In ogni caso l'aggiudicatario dovrà, nel termine indicato in offerta o in quello di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura o, in caso, pagare direttamente alla banca mutuante, sia depositare la ricevuta del pagamento fatto alla banca stessa.

#### **Spese successive all'aggiudicazione**

Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio sono a carico della procedura.

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

**A tal fine, nel termine del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura con la seguente causale "ACCONTO SPESE DI TRASFERIMENTO" l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento, quantificato nel 20% del prezzo di aggiudicazione.** Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

## **Custodia**

Nella presente vendita immobiliare è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino (TO) Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/4731714, fax 0114730562 – cell. 3666515980; e-mail: [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it) [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) [fir560@pec.ifir.it](mailto:fir560@pec.ifir.it) che potrà essere contattata per eventuali visite e sopralluoghi.

## **Istanze di assegnazione**

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c. e segg.

## **SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

### **Come partecipare**

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.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso "Username e Password", e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione al sistema.

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.

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail all'indirizzo [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it) oppure contattare il call-center al n. 0586/20141 dal lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, esclusi i festivi.

### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

Per partecipare alla vendita, gli interessati devono far pervenire l'offerta esclusivamente in via telematica sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso la funzione "Offerta Telematica" seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" disponibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". L'offerta con i documenti allegati dovrà essere presentata in via telematica all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) e 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, 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. 31/2015.

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 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.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. 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 sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, come indicato nell'avviso di vendita.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate sono riportate nel presente avviso di vendita.

**Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere accreditato almeno entro il giorno precedente all'udienza di apertura delle buste. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.**

Il bonifico dovrà contenere come causale: **proc. Esecutiva n. 220/2016, lotto unico, versamento cauzione.** La copia della contabile del versamento deve essere allegata all'offerta.

#### **Pubblicità**

Il presente avviso di vendita asincrona sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie, sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sarà inserito unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima corredata da fotografie e planimetrie 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) almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona.

Asti, 13 dicembre 2024

Il Delegato alle operazioni di vendita  
Avv. Marco Galvagno