

## TRIBUNALE DI ASTI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 155/2022 R.G.E.

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. Marinella Bellini, con studio in Asti, Via Natta n.53 (tel. e fax 0141/320305), delegata alla vendita nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 155/2022, rende noto che il Tribunale di Asti-G.E. ha ordinato la vendita dei seguenti immobili (meglio descritti nella Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. datata 07/07/2023 e corredata di fotografie e planimetrie, nella Relazione datata 16/11/2023 corredata di fotografie e nella Nota sostitutiva integrazione relazione del 16/11/2023 datata 29/11/2023, tutte pubblicate sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e costituenti parte integrante del presente avviso di vendita) che vengono posti in vendita in n. 2 Lotti di seguito descritti:

#### LOTTO 1

In contesto collinare a carattere agricolo/residenziale nell'estremo confine sud-ovest del concentrico del Comune di Mango, **fabbricato** costituente abitazione in villino dotata di cortile pertinenziale **ed adiacente terreno agricolo** allo stato di prato, il tutto per una superficie totale di mq 2930 (di cui mq 1650 corrispondenti all'ente urbano della particella che ospita il fabbricato e mq 1280 corrispondenti alla superficie del terreno agricolo). L'accesso ai beni avviene al civico n. 27 di Località Bagot, in prossimità dell'incrocio con la provinciale 265. Un cancello carraio ad apertura automatizzata ed un cancello pedonale consentono l'ingresso al cortile pertinenziale. Gli accessi e la recinzione a delimitazione della proprietà risultano arretrati rispetto al ciglio stradale e la striscia di terreno che ne deriva, risulta destinata a parcheggio pubblico, così come previsto dalle Planimetrie di progetto allegate al P.d.C. 22/2005, nel rispetto del P.R.G.C. e sulla base di quanto stipulato attraverso Convenzione del 17/11/2005, rep. n. 10488, racc. n. 1616 con il Comune di Mango all'epoca dell'edificazione del fabbricato.

Il CTU Arch. Stefano Capusso, nella Relazione datata 16/11/2023, precisa che la prevista cessione gratuita della striscia di terreno destinata a parcheggio al Comune di Mango, non è ancora intervenuta, non risultano completate le opere in progetto relative alla creazione delle aree a verde e a parcheggio e la superficie dell'area si presenta attualmente con manto asfaltato in discrete condizioni. Occorrerà dunque portare a compimento la Convenzione eseguendo i lavori come da progetto approvato e procedere al frazionamento dell'area in esame; fino ad avvenuto trasferimento al Comune, l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa spetterà al proprietario.

Il fabbricato, libero su quattro lati, ed il terreno pertinenziale, confinano coi seguenti mappali, tutti individuati all'interno dei foglio 8: mappale 553 a nord, mappale 466 a est, strada comunale Località Bagot a sud e mappale 248 a ovest.

Il **fabbricato**, della superficie calpestabile totale di 564 mq, è elevato a due piani fuori terra oltre ad un livello seminterrato ed ospita n. 3 unità immobiliari, tutte comunicanti tra loro, così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Mango:

- **Foglio 8, part. 532 (già 465 parte) sub.2 (già sub. 1)**, categoria A/7, classe U, 9,5 vani, superficie catastale totale 314 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 300 mq, rendita € 711,42, piani S1-T-1, Località Bagot n.27, composta da: piano seminterrato con ampio locale cantina direttamente comunicante con una seconda cantina, un bagno ed una centrale termica; piano terra con soggiorno comunicante con una cucina ed un bagno dotato di antibagno, ampio disimpegno che collega la zona giorno con le stanze della zona notte che si articola in lavanderia, camera per cui era prevista dotazione di cabina armadi non ancora realizzata, bagno e seconda camera, il tutto oltre ampio portico d'ingresso posto all'angolo tra fronte sud ed est, due balconi con affaccio a nord ed un ampio terrazzo scoperto sul lato ovest; piano primo, cui si accede dal soggiorno mediante scala interna a doppia rampa, consistente in un unico locale sottotetto ed un bagno oltre a sottotetto non abitabile comunicante con il primo. Classe energetica C (come da APE

n.20173062590005 del 03/03/20217 valido fino al 03/03/2027) con indice di prestazione (EPgl/nren) pari a 124,18 kWh/mqanno;

- **Foglio 8, part. 532 (già 465 parte) sub. 3 (già sub.1)**, categoria C/6, classe 1, 63 mq, superficie catastale totale 74 mq, rendita € 123,64, piano S1, Località Bagot n. 27, composta da piano seminterrato con autorimessa dalla quale si accede ad un ripostiglio sito nel sottoscala;

- **Foglio 8, part. 532 (già 465 parte) sub. 4 (già sub.1)**, categoria C/2, classe 1, 55 mq, superficie catastale totale 67 mq, rendita € 71,01, piano S1, Località Bagot n.27, composta da piano seminterrato con ricovero attrezzi agricoli.

L'abitazione gode dell'accesso ad un cortile esterno, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mango al **Foglio 8, part. 532 (già 465 parte) sub.5 (già sub.1)**, bene comune non censibile, Località Bagot n. 27, piano S1-T, che risulta completamente recintato ed in parte adibito a verde, in parte pavimentato in pietra ed in parte in semplice battuto di ghiaia: del sub. 5 fa parte altresì la porzione destinata a parcheggio pubblico di cui si è dato conto poco sopra.

Il sub.2 presenta delle irregolarità dal punto di vista urbanistico comunale e alcune finestre presentano difformità quanto alle altezze, il tutto meglio descritto nella Perizia di stima 07/07/2023 dal CTU Arch. Stefano Capusso che, nella Relazione 16/11/2023 ha ipotizzato i costi per la regolarizzazione, a carico dell'aggiudicatario, decurtandoli dal prezzo di stima, come per l'effetto rideterminato nella Integrazione datata 29/11/2023.

In relazione al fabbricato risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 22/2005 del 28/07/2005, relativo alla costruzione di edificio unifamiliare ad uso civile abitazione, con contestuale stipula di Convenzione (repertorio n. 10488 - raccolta n. 1616), registrata ad Alba il 12/12/2005 al n. 3110.1T e trascritta ad Alba il 12/12/2005 al n. 10016/6913, e successiva Comunicazione di Inizio Lavori prot. n. 1528 del 04/05/2006;

- Permesso di costruire in variante n.22/2005 bis del 02/05/2010 (variante al P.d.C. n. 22/2005);

- Proroga del termine di ultimazione lavori del 27/05/2009 a seguito di domanda presentata in data 24/02/2019 prot. 663 e successiva Denuncia di Fine Lavori del 04/05/2010 protocollata al n. 2119 il 26/07/2010 (data fine lavori: 03/05/2010), relativa al P.d.C. n. 22/2005 e successiva variante;
- DIA n. 21/2011, prot. n. 2910 del 03/10/2011 per "realizzazione di recinzione e cancello di ingresso al fabbricato".

Agli atti non risulta l'agibilità del fabbricato.

Il **terreno agricolo**, confinante coi seguenti mappali, tutti individuati all'interno dei foglio 8, e precisamente: a nord mappale 424, a est mappale 466, a sud mappale 532 e a ovest mappale 248, risulta così censito al Catasto Terreni del Comune di Mango: **Foglio 8, part. 553 (già 465 parte), prato, classe 2, are 12 ca 80, r.d. € 4,96, r.a. € 4,96.**

Dal punto di vista urbanistico, il mappale **553** ricade, in parte (4,3%) in "area di completamento R.C.1" normata dall'art. 14 del vigente P.R.G.C., in parte (95,7%) in "area agricola" soggetta alle prescrizioni previste dall'art 22 del P.R.G.C. Il mappale **532** risulta in parte (84,4%) in "area di completamento R.C.1" ed in parte (15,6%) in "area per servizi ed attrezzature esistenti" (art. 9 delle N.T.A.). Entrambi i mappali si collocano in zona soggetta a vincolo idrogeologico e risultano compresi (100% del mappale 553 e 5,3% della particella 532) in Classe IIIA1, ovvero "porzioni del territorio a pericolosità da elevata a molto elevata inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi (aree dissestate, in frana attiva: in frana quiescente, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia, aree caratterizzate da fattori morfologici e geotecnici fortemente penalizzanti)". In tale area non sono ammessi interventi di nuova edificazione, sia civile che rurale, mentre sull'esistente sono ammessi interventi che non aumentino il carico antropico, ovvero manutenzione, restauro e ristrutturazione. La restante quota parte del mappale 532 (94,7%) è compresa, invece, in classe II, ovvero "porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate

attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo".

Il CTU Arch. Stefano Capusso, nella Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. datata 07/07/2023 dà atto della circostanza che il terreno di pertinenza del fabbricato ad uso abitazione risulta gravato da una servitù sotterranea di acquedotto pubblico della quale si è tenuto conto nella determinazione del valore del Lotto 1 come precisato dal medesimo CTU nelle relazioni 16/11/2023 e 29/11/2023.

## LOTTO 2

Terreno edificabile avente una superficie pari a 1.780 mq, attualmente allo stato di prato con la presenza di pochi arbusti sparsi di piccolo e medio fusto, posto in pendenza con un andamento che, dalla quota stradale, degrada verso valle, sito in adiacenza alla strada comunale e, per tale motivo, facilmente accessibile, non recintato o delimitato da steccato. Il predetto terreno, posto alle coerenze con i seguenti mappali, tutti individuati all'interno del foglio 8: mappale 246 a nord, mappale 248 a est, strada comunale Località Bagot a sud e mappale 459 a ovest, ricade per l'83,1 % della superficie in area edificabile nello specifico in "Area residenziale di nuovo impianto A.E.3" normata dall'art. 15 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Comunale. L'art. prescrive la realizzazione di fabbricati aventi un'altezza non superiore a m 6,50 e stabilisce, inoltre, un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,50 mc/mq e una concentrazione fondiaria massima di 0,70 mc/mq. Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mango dal CTU Arch. Stefano Capusso, non sono emersi agli atti progetti per la fabbricazione del lotto. E' censito al Catasto Terreni del Comune di Mango al **Foglio 8, mappale 460, seminativo, classe 2, are 17 ca 80, r.d. € 12,41, r.a. € 7,35.**

Della piena proprietà degli immobili sopra descritti dei quali il Lotto 1 è occupato da uno dei debitori e dal nucleo familiare del medesimo mentre il Lotto 2 è libero, il tutto **in custodia**

all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, viene disposta la vendita in n. 2 Lotti per il giorno 3 aprile 2025 come segue:

**LOTTO 1: ore 15,30 al prezzo base di € 264.960,00 (offerta minima ex art. 571 comma 2 c.p.c.: € 198.720,00);**

**LOTTO 2: ore 16,30 al prezzo base di € 32.000,00 (offerta minima ex art. 571 comma 2 c.p.c.: € 24.000,00).**

Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla L.47/85 e DPR 380/01 e ss.mm.ii., con annessi diritti, azioni, ragioni, eventuali servitù attive e passive compresa, quanto al Lotto 1, la servitù sotterranea di acquedotto pubblico, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dal perito Arch. Stefano Capusso nella Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., datata 07/07/2023, nella Relazione datata 16/11/2023 e nella Nota sostitutiva integrazione relazione del 16/11/2023 datata 29/11/2023 che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale e che sono consultabili (con fotografie e planimetrie) sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Si precisa che il **gestore** della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ed il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Marinella Bellini.

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ([portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)) nonché, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima datata 07/07/2023 comprensiva di fotografie e planimetrie nonché della relazione datata 16/11/2023 comprensiva di fotografie e della relazione 29/11/2023, poco sopra indicate, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it),

[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate **solo** in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del relativo bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla Procedura. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" che dovrà essere attentamente letto al fine di inviare correttamente l'offerta, è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata, per ciascuno dei lotti al cui acquisto l'offerente è interessato/a, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica e, dunque, entro le ore 12,00 del 2 aprile 2025, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Si precisa che, come indicato nel manuale utente di cui sopra, il file offerta (COMPENSIVO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA MEDESIMA) che viene inviato, dovrà avere l'estensione *.zip.p7m* e dovrà, dunque, essere un file firmato digitalmente.**

Si precisa che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e 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).

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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta può essere presentata per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

L'offerta di acquisto è **irrevocabile e deve contenere:**

- 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 D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'indicazione dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del numero o di altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura che è il professionista delegato Avv. Marinella Bellini;
- l'indicazione della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;



- l'indicazione del prezzo offerto nonché del termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che l'IBAN indicato alla voce "IBAN cauzione", dovrà coincidere con l'IBAN del conto corrente sul quale è stato addebitato il versamento della cauzione;
- l'indicazione dell'indirizzo 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'indicazione dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale dichiarazione della sussistenza, in capo all'offerente, delle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarla 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).

All'offerta **devono essere allegati:**

**-copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;**

-la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni: copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Qualora si voglia 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 il soggetto offerente è minorenne: copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché 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 del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica: copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone: copia della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti 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;

- se il presentatore è soggetto diverso dall'offerente: copia della procura speciale notarile rilasciata dall'offerente al presentatore. Si precisa che la procura potrà essere rilasciata unicamente ad un avvocato.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario relativo alla procedura esecutiva ed intestato al Tribunale di Asti; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero del conto corrente, che sarà indicato anche sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), è il seguente: rapporto n. 01/001/00058191, **IBAN IT30J0608510301000000058191, BIC CASRIT22**. Il bonifico, con

causale **“Proc. Esecutiva n. 155/2022 RGE, lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione”**, 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.

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”.

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.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Le buste telematiche contenenti le offerte, verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all’ora indicati nell’avviso quale udienza di vendita telematica e cioè in data 3 aprile 2025 alle ore 15,30 per il Lotto 1 e in data 3 aprile 2025 alle ore 16,30 per il Lotto 2.**

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 in caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza di vendita, cui dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed 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.

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

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

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

**L'aumento minimo viene fissato nella somma di € 8.000,00 (ottomila/00) per il Lotto 1 e nella somma di € 1.000,00 (mille/00) per il Lotto 2, con la precisazione che, per entrambi i lotti, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni: la data di inizio viene fissata, per ciascun lotto, al 3 aprile 2025 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle medesime da parte del professionista delegato (coincidente con la data dell'udienza di vendita senza incanto) e la scadenza viene fissata alle ore 12,00 del 8 aprile 2025 con la precisazione che, qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza 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 di prolungamento.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, a tutti i partecipanti sarà visibile, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), l'offerta recante il prezzo maggiore. Parimenti avvalendosi della piattaforma, il delegato potrà consultare l'elenco delle offerte in aumento e provvederà ad effettuare l'aggiudicazione.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alle fasi 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.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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

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

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse nonché al riaccredito, mediante bonifico bancario agli offerenti non aggiudicatari, degli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione, il delegato darà altresì notizia a mezzo PEC al custode giudiziario affinché quest'ultimo dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata.

Dopo che sia stata effettuata l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non

prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Si precisa che, dal momento che gli immobili posti in vendita sono di proprietà di persone fisiche, il trasferimento sarà assoggettato all'imposta di registro (oltre che all'imposta ipotecaria e catastale).

Entro il termine di versamento del saldo prezzo e contestualmente al versamento medesimo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato; inoltre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 IV comma c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice dell'esecuzione o al Professionista delegato, le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. 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 D.lgs. n.385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n.7, 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 suddetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto del D. Lgs. 1/9/93 n. 385 e previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, 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 concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c. ove capiente: in ogni caso il 20% del saldo prezzo oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma DM 227/2015 (che verrà comunicato dal delegato), non dovrà essere versato al creditore fondiario ma alla procedura, sul conto corrente relativo alla medesima.

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

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. mentre resta salva la possibilità, per il Giudice, di sospendere la vendita ex art. 586 c.p.c.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale risultante sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

Nel caso in cui non pervengano offerte o le medesime siano dichiarate inefficaci a norma dell'art.571 co.2 c.p.c. o, verificatasi l'ipotesi di cui all'art. 572 co 3 c.p.c. si ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate domande di assegnazione ovvero si decida di non accoglierle, il delegato procederà a fissare nuova vendita senza incanto ad un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto.



Il delegato procederà, invece, ai sensi dell'art. 591 1° comma c.p.c., a fissare la vendita con incanto nel caso in cui si ritenga che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato Avv. Marinella Bellini – in giorni feriali tra le ore 8,00 e le ore 20,00 - presso il proprio studio in Asti, Via Natta n. 53 (tel.0141/320305, mail: marinella.bellini@libero.it) ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita. Custode: Istituto Vendite Giudiziarie (tel. 011.4731714, fax 011.4730562, cell. 3664299971; e\_mail: immobiliari@ivgpiemonte.it).

Asti, li 15/01/2025

Il delegato alle operazioni di vendita avv. Marinella Bellini

