

Il Professionista Delegato
Avv. Paola Bertola
Viale Torino 26, Scala C- 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.364826
P.IVA: 02930320045
Email: paola.bertola@libero.it
Pec: paola.bertola@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare: n. 149/2021 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Brizi Laura
Professionista Delegato alla vendita: Avv. Paola Bertola
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie – C.so Francia 81- Torino

Il sottoscritto avv. Paola Bertola (c.f.: BRTPLA76R62B111Q, P.E.C.: paola.bertola@ordineavvocatialba.eu), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Alba (CN), Viale Torino 26, scala C, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 149/2021 R.G.E. Tribunale Asti, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti Dott. Giuseppe Amoroso del 10.12.2024, comunicata in data 11.12.2024, visti gli artt. 591 bis, 569 e 576 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 25.11.2026 alle ore 10,00

avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN), Viale Torino 26, scala C
la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., in relazione ai seguenti immobili:

LOTTO UNICO

In Comune di Berzano di San Pietro, Via Albugnano, piena proprietà di compendio immobiliare composto da appezzamento di terreno in unico corpo della superficie complessiva di 2.780 mq, con entrostanti due fabbricati in corso di costruzione.

Identificazione catastale

I beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Berzano di San Pietro (AT) al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 1040, Sub. 1, Categoria F/3, Indirizzo Via Albugnano SNC, Piano T e Catasto Terreni Foglio 4, Particella 1040, Ente Urbano di mq 2.780

Coerenze

Il bene risulta posto alle coerenze dei seguenti mappali, da nord in senso orario: mappali di terzi Foglio 4, Particelle nn. 675, 677, 800, Strada Provinciale (Via Albugnano), Particelle nn. 890, 682,

Situazione edilizia

Dalle ricerche esperite dal CTU presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'impianto dei fabbricati in corso di costruzione risulta essere stato intrapreso a seguito di regolare iter amministrativo, meglio descritto nella relazione di stima alla quale si fa pieno ed integrale rimando (Richiesta di Permesso di costruire del 16.11.2007 per la realizzazione di complesso residenziale; Piano Edilizio Convenzionato, accoglimento del 21.03.2009 ed approvazione del 22.04.2009 – il P.E.C. venne approvato a seguito di verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale con il quale veniva favorevolmente accolto il progetto da realizzarsi su una superficie territoriale complessiva di mq 5.590, dei quali mq. 5.120 destinati all'intervento e mq. 470 destinati a spazi pubblici, con una volumetria residenziale disponibile di mc 2.560; Convenzione Urbanistica del 16.05.2011, destinata a regolare il progetto di cui al Piano Esecutivo relativo alla realizzazione di edifici unifamiliari e bifamiliari, nonché unifamiliari a schiera a destinazione residenziale, per un volume massimo complessivo di mc 2.560 ed abitanti insediabili n. 26 – all'atto della prima di domanda di Concessione Edilizia i proponenti si impegnavano a presentare anche il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria, le quali dovevano essere ultimate entro quattro anni dalla sottoscrizione della convenzione e prima della richiesta di abitabilità del primo lotto realizzato; il termine per richiedere la prima Concessione fu stabilito in tre anni successivi alla stipula della Convenzione, mentre le restanti entro un massimo di sei anni. Attraverso il medesimo atto notarile di convenzione, i proponenti cedevano al Comune gli appezzamenti destinati alle aree funzionali al P.E.C. da adibire a parcheggio; Permesso di Costruire n. 4/2011 del 07.12.2011). I lavori vennero avviati il 21.01.2012 e rimasero in una fase sostanzialmente iniziale. L'atto autorizzativo risulta ad oggi scaduto, al pari della Convenzione. Secondo quanto riferito dal CTU, la prosecuzione dei lavori sarà possibile alle condizioni di cui alla Convenzione (sebbene scaduta), presentando una nuova richiesta di Permesso di Costruire, previo necessario confronto con il Servizio Tecnico del Comune di Berzano di San Pietro. Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, occorrerà verificare, unitamente all'Ufficio Tecnico, il relativo stato di avanzamento, la corretta esecuzione e l'eventuale completamento.

Convenzione Edilizia

Per la puntuale disamina dell'iter amministrativo finalizzato alla realizzazione del complesso immobiliare si rimanda alla CTU.

La relazione di consulenza tecnica e la sua Integrazione, alle quali si fa pieno ed integrale rimando, muovendo dall'analisi del testo della Convenzione (stipulata il 16.05.2011) e della documentazione che costituisce il P.E.C., rilevano che

- l'area oggetto di intervento è compresa in un P.E.C.L.I. (Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa, in assenza di contribuzioni pubbliche)
- il Piano Esecutivo ha il fine di realizzare edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari, anche a schiera, per un volume complessivo di mc 2.560 ed abitanti insediabili pari a 26
- la progettazione del complesso edilizio doveva prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (rete fognaria, impianto di illuminazione pubblica, sistemazione generale dell'area di pertinenza dei fabbricati, viabilità interna ai lotti, dismissione gratuita al Comune delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico) a scomputo oneri, mentre gli allacciamenti alla rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, risultano a totale carico dei privati stipulanti
- gli oneri di urbanizzazione soggetti a scomputo ed il costo di costruzione sono determinati secondo le modalità e in applicazione ai parametri vigenti al momento del rilascio dei singoli atti

autorizzativi. Inoltre, a garanzia degli impegni assunti dai proponenti circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, è stata costituita a favore del Comune di Berzano di San Pietro una polizza fideiussoria per la somma di euro 4.000,00=, il cui svincolo è stato previsto al rilascio del certificato di buona esecuzione delle opere

- la Convenzione fissava il limite temporale di tre anni per la richiesta del primo atto autorizzativo inerente la realizzazione dei fabbricati (il Permesso di Costruire, oggi scaduto, risale al 07.12.2011), di quattro anni per la realizzazione dell'intera infrastruttura urbanizzativa, e di sei anni per la richiesta degli atti concessori relativi ai restanti fabbricati residenziali (Il CTU osserva come, sebbene la Convenzione non specifichi una data di validità ultima, i suddetti termini siano tutti ampiamente decorsi)
- la Convenzione non prevede che i cessionari successivi al primo debbano avere particolari requisiti soggettivi cosicché, per il caso di cessione, gli oneri e le condizioni pattuite nella Convenzione verrebbero a trasferirsi completamente agli aventi causa; allo stesso modo, la Convenzione non stabilisce un prezzo massimo di cessione, ovvero un limite massimo del canone di locazione degli edifici abitativi da realizzare, né contempla diritti di prelazione a favore di terzi o del Comune, divieti di rivendita di alcun genere o clausole di affrancazione
- Il CTU precisa che la Convenzione non prevede clausole che consentano al Comune di sciogliersi dalla Convenzione stessa in caso di inadempimento
- infine, il CTU riferisce che, per quanto non espressamente disciplinato dalla Convenzione, la stessa rimanda alle leggi statali e regionali, ai regolamenti in vigore e alla normativa del P.R.G.C.

Situazione Urbanistica e Vincoli

Il compendio immobiliare pignorato, nello strumento urbanistico comunale, ricade in *"aree destinate ad uso residenziale urbanizzate e/o urbanizzande – R3"* disciplinate dall'art. 8 delle N.T.A. il quale le definisce *"aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente tipologia residenziale (lotto di completamento a concessione singola)"*; in esse sono escluse le destinazioni agricole, depositi e magazzini merci, strutture distributive quali supermercati, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo o di servizio, allevamenti di animali ed ogni altra attività in contrasto con la destinazione residenziale.

Sul punto, si rimanda alla puntuale lettura della CTU.

L'appezzamento ricade inoltre in Classe geologica II definita come *"porzioni di territorio nelle quali, considerate le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, gli interventi sono subordinati alle eventuali condizioni edificatorie conseguenti alle indagini prescritte dal D.M. 11.03.88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o di un intorno significativo circostante."*

Sull'immobile non risultano vincoli o oneri di natura condominiale; secondo le informazioni assunte dal CTU non esistono spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari.

Non risultano presenti altri vincoli, artistici, storici, alberghieri o diritti demaniali.

Descrizione del lotto, Stato conservativo, Caratteristiche costruttive prevalenti e Consistenza

I beni oggetto di pignoramento constano di un appezzamento di terreno in unico corpo della superficie complessiva di mq 2.780 all'interno del quale è stata intrapresa la realizzazione di due edifici che allo stato si presentano, uno in una fase iniziale e l'altro in fase più avanzata.

Il Lotto unico è ubicato in zona prossima al centro abitato comunale individuando un fondo con planimetria a "L" la cui testata nord-est, dalla quale avviene l'accesso, si innesta sulla pubblica Via Albugnano (S.P. n. 3); presenta morfologia di lieve pendenza che, a partire dalla strada pubblica, digrada in direzione sud-ovest. Il Lotto è delimitato sui lati strada e a sud da rete temporanea di

cantiere, sul fronte nord, dalle recinzioni delle aree sulle quali insistono i latitanti fabbricati di terzi.

La struttura realizzata nella parte a monte, in prossimità della strada, è destinata a costituire un'abitazione unifamiliare su due livelli: allo stato, essa comprende unicamente le opere di fondazione, i pilastri costituenti l'intelaiatura portante del piano inferiore, l'orizzontamento del piano primo e le murature perimetrali del piano terreno e del piano primo. L'edificio è sprovvisto del tetto, delle partizioni interne e di finiture di qualsiasi tipo.

In posizione frontistante il fabbricato è stato costruito un muro in cemento armato che contiene il terrapieno su cui si sviluppa la strada pubblica, posta a quota più elevata.

Nella parte centrale del lotto è presente il secondo fabbricato, indirizzato ad ottenere un edificio bifamiliare, composto, allo stato, esclusivamente dalle opere in cemento armato costituenti fondazioni, basamento del piano terreno e pilastri verso il livello superiore; risultano assenti parti murarie, tetto e finiture.

Il lotto ricade in un comparto edilizio sottoposto a Convenzione Edilizia già stipulata e ad oggi scaduta, come più sopra illustrato.

Situazione occupazionale

La proprietà, rimasta allo stato di cantiere, risulta da tempo in stato di abbandono e, secondo quanto riferito dal CTU, libera da contratti locativi.

Certificazione energetica

Le strutture in corso di realizzazione facenti parte del compendio immobiliare non rientrano nelle categorie per le quale sia necessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica.

Regime fiscale

Secondo quanto riportato in perizia, il trasferimento degli immobili pignorati è soggetto al pagamento dell'IVA con aliquota al 22%; sono inoltre dovute l'imposta di registro, ipotecaria e catastale, in misura fissa pari a 200,00= euro ciascuna.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, urbanistica ed amministrativa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero stabile, come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso, secondo quanto più dettagliatamente risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal CTU, consultabile sui siti internet in calce evidenziati (di cui l'offerente ha onere di prendere visione); consulenza che viene qui integralmente richiamata, a costituire parte integrante e sostanziale del presente avviso, e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o inosservanza delle norme urbanistiche e non potrà essere impugnata per causa di lesione.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e D.lgs 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario sono considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

Ciascun aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – delle

disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 T.U. 380/2001 e 40 comma 6 Legge 28.02.1985 n. 47, e successive modificazioni, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Il predetto immobile risulta meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale di Asti www.tribunale.asti.giustizia.it, sul sito internet www.astalegale.net, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

Prezzo della vendita

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi €63.960,00= (Euro sessantatremilanovecentosessanta/00=)
2. Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima è inefficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.
L'offerta minima non potrà quindi essere inferiore ad €. 47.970,00= (quarantasettemilanovecentosettanta/00=)
3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
4. Rilanci minimi in caso di gara: €. 2.000,00= (duemila/00=)
(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali).

Per le vendite giudiziali non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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 (sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva), tramite apposita funzione "invia offerta".

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file, e quindi, dell'offerta. Quanto a ciò, si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (pertanto entro le ore 12:00 del giorno 24.11.2026), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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, 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).

Chiunque, ad eccezione del debitore e di coloro che si trovano colpiti da speciali divieti di acquistare, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ult. co c.p.c.

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co 4 e 5 del D.M. 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ex lege per il termine di 120 giorni dalla data di presentazione 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 D.M. n. 32 del 26.2.2015; 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 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 giudica), deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente.

Gli avvocati possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 co 3 c.p.c. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratore la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico e della scrittura privata autenticata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositare idonea documentazione in tal senso 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, D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura, Professionista Delegato avv. Paola Bertola;
- 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) nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di inammissibilità dell'offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione (corrispondente al 10% del prezzo offerto);
- 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.

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia ed il Paese di appartenenza dello straniero;
- 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;
- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di Euro 16,00=;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito di detti documenti all'esito dell'aggiudicazione);
- 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 da parte del Giudice Tutelare;
- 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 persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'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 della procedura n. 013/286981 intestato a

"Tribunale di Asti Esec. Immob. N. 149/2021", acceso presso Banca d'Alba (IBAN: IT65W0853022501000000286981); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito www.astetelematiche.it
Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 149/2021 RGE, lotto unico - 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.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'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, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

All'udienza, 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 (n.b.: 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).

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato.

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

La gara avrà la durata di giorni 6 (sei), e pertanto durerà dal giorno dell'udienza 25.11.2026 ore 10.00 fino alle ore 12:00 del giorno 01.12.2026

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento e il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della suddetta piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante o tramite SMS.

Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono unicamente di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre **la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.**

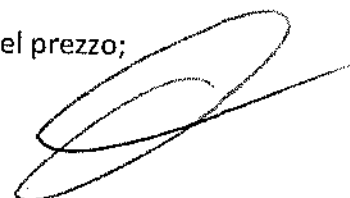
L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;



- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a depositare telematicamente in Cancelleria il verbale di aggiudicazione e tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale [www. astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse, nonché a riaccreditare agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Delegato darà altresì notizia tramite PEC al Custode Giudiziario, ai fini della liberazione del cespite (ove non ancora avvenuta).

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

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo 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.

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il Professionista Delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso (sono a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla registrazione e trascrizione del D.T. e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, con la precisazione che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli restano a carico della procedura).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato (ciò al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento da parte del Professionista Delegato).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva 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. n. 385/1993, 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, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia 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 D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente all'Istituto mutuante (sul conto corrente di cui il creditore fondiario stesso 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, si intende detratta la cauzione, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura, con le modalità indicate dal Professionista Delegato.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al Professionista Delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario, nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione, depositi in PCT, e faccia pervenire al Delegato via PEC, una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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

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

Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, con sede in Torino (10138 Torino), Corso Francia n. 81– tel. **011.4731714/011.485338**, cell. **366.6515980**, e-mail: **ivgasti@ivgpiemonte.it**, pec: **ifir560@pec.ifir.it**

Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'Istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

E' possibile richiedere assistenza durante le operazioni di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai recapiti indicati sul portale del Gestore della vendita.

Presso la Cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Asti sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP - Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.astelegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, unitamente alla relazione peritale (corredata di fotografie e planimetrie) e all'ordinanza di vendita telematica.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili e del presente avviso.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti 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. Paola Bertola, in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le ore 20,00, presso il suo studio, in Alba, Viale Torino 26.

Alba, lì 07.09.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Paola Bertola

