

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 58/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avvocato Valeria Filippi con studio in Asti, Corso Alfieri n. 284 (C.F. FLPVLR72R69D742W), delegata alla vendita nell'esecuzione immobiliare n. 58/2023 R.G.E., rende noto che il Tribunale di Asti – Giudice dell'Esecuzione – ha ordinato la vendita del seguente compendio immobiliare (meglio descritto nella perizia di stima corredata da fotografie e planimetrie pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.astetematiche.it e www.astalegale.net e costituente parte integrante del presente avviso di vendita), che viene posto in vendita in LOTTO UNICO: in Comune di Castelnuovo Don Bosco, Fraz. Nevissano, costituito da un fabbricato rurale ad uso abitativo, sviluppato su due piani fuori terra.

a) Individuazione catastale - **Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT)**

CATASTO FABBRICATI:

- Foglio di mappa 1 particella 348, natura A/2 di classe 2 di consistenza n. 6,5 vani Rendita Catastale € 288,70 - indirizzo Frazione Nevissano n. 21 piano T-1°;

CATASTO TERRENI:

- Foglio di mappa 1 particella 348 natura Ente Urbano di consistenza 1.110 mq

- Foglio di mappa 1 particella 287 Qualità Prato, class. 4 cons. 2.400 mq R.D. 1,61 R.A. 3,72

Foglio di mappa 1 particella 288 Qualità Vigneto, class. 3 cons. 1.000 mq R.D. 2,84 R.A. 5,68;

- Foglio di mappa 1 particella 637 AA Qualità Vigneto, class. 3 cons. 300 mq R.D. 0,85 R.A. 1,70

- **Foglio di mappa 1 particella 637 AB** Qualità Prato, class. 4 cons. 2.230 mq R.D. 1,50 R.A.
3,46

- **Foglio di mappa 1 particella 638** Qualità Vigneto, class. 3 cons. 870 mq R.D. 2,47 R.A.
4,94.

b) COERENZE

Fabbricato: verso Nord mappale 638, est fabbricato in aderenza su mappale 350, sud mappali 791,793, 792 ovest mappali 637 del Foglio 1

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in Frazione Nevissano, nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), in un'area collinare a prevalente vocazione agricola, caratterizzata da un tessuto edilizio sparso, composto principalmente da fabbricati rurali di tipologia tradizionale piemontese, disposti in linea e, in molti casi, ristrutturati nel tempo per usi residenziali.

L'unità immobiliare in esame fa parte di un corpo di fabbrica a manica in linea, derivante da un più ampio ex fabbricato agricolo risalente ad epoca anteriore al 1967, successivamente frazionato in più porzioni abitative. L'immobile conserva le caratteristiche architettoniche tipiche dei rustici piemontesi, con struttura portante in muratura piena, tetto a falde con orditura in legno e copertura in coppi. I paramenti esterni si presentano in parte intonacati e in parte a vista in mattoni pieni

Nel 2017, sono stati avviati lavori di ristrutturazione, finalizzati alla redistribuzione degli ambienti interni e all'ammodernamento degli impianti tecnologici. Tuttavia, a causa delle difficoltà economiche e personali degli esecutari, gli interventi sono stati interrotti, lasciando l'immobile in uno stato di grezzo avanzato.

Al piano terreno, i locali presentano solai a volte in muratura, tipici dell'edilizia rurale storica, attualmente in buono stato conservativo. Alcuni locali un tempo adibiti ad attività agricola – come fienile e magazzino – sono stati oggetto di interventi di recupero ad uso abitativo, nel rispetto della sagoma originaria.

Al piano primo, l'intento progettuale era quello di convertire l'ex fienile in zona residenziale, ma i lavori risultano incompleti: è stato eseguito il consolidamento del solaio e la posa parziale degli impianti sottotraccia, ma l'ambiente è attualmente privo di finiture.

Le finiture interne risultano in gran parte mancanti, eccezion fatta per alcune aree non interessate dai lavori, dove permangono pavimenti in ceramica di origine. Le pareti risultano grezze, prive di intonaco e tinteggiatura. I serramenti esterni non sono presenti, ad eccezione di alcune persiane installate al solo fine di chiudere i vani e impedire l'accesso non autorizzato all'interno del fabbricato. Le porte interne sono assenti.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici:

- L'impianto elettrico è stato parzialmente predisposto, ma non è attualmente attivo;
- Gli impianti idrico, del gas e di riscaldamento non risultano installati e saranno da realizzarsi ex novo, in conformità alle normative vigenti (D.M. 37/2008).

La copertura in legno naturale appare in discrete condizioni, ma considerato il prolungato periodo di disuso e l'esposizione agli agenti atmosferici, necessita di un intervento di manutenzione straordinaria, volto a ripristinarne la funzionalità e a evitare infiltrazioni d'acqua.

All'esterno, l'immobile dispone di una corte esclusiva e di terreni adiacenti, che risultano incolti e in parte ricoperti da vegetazione boschiva spontanea. I confini non sono chiaramente individuabili, data l'assenza di termini fisici o recinzioni idonee alla loro delimitazione.

Lo smaltimento dei reflui fognari è previsto mediante fossa settica, tuttavia non è stata esibita alcuna autorizzazione attestante la regolarità del sistema.

La proprietà comprende inoltre una porzione della strada interpoderale antistante al fabbricato, che consente l'accesso al compendio ma risulta gravata da servitù di passaggio a favore di terzi, come da uso consolidato.

I terreni hanno destinazione prevalentemente boschiva. L'area si presenta come un bosco misto naturale, localizzato su versante con pendenza variabile e altitudine compresa indicativamente

tra i 240 e i 400 metri s.l.m. Il fondo è caratterizzato da copertura arborea autoctona, con vegetazione spontanea in buono stato di conservazione, tipica dell'ecosistema collinare piemontese. Il terreno ha destinazione agricola ma uso prevalente forestale, con funzione paesaggistica, ambientale e potenzialmente produttiva (legna da ardere, selvicoltura estensiva). L'accessibilità è parziale, con tratti serviti da strada sterrata o sentiero, senza accesso carrabile diretto. Il lotto è privo di fabbricati, recinzioni o impianti, non risulta oggetto di recenti interventi di disboscamento o rimboscamento.

Il CTU ha evidenziato che, in fase di sopralluogo, l'immobile è risultato in corso di ristrutturazione e non corrisponde graficamente alla planimetria catastale depositata, in quanto la distribuzione interna e/o alcune finiture risultano modificate rispetto alla rappresentazione catastale attuale. La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto in cui si trova, come consentito dall'art. 2922 C.C. Spetterà al futuro acquirente provvedere all'aggiornamento della rappresentazione planimetrica catastale qualora ritenuto necessario, a lavori ultimati, nel rispetto della normativa vigente (D.M. 19 aprile 1994, art. 8 e art. 1, co. 1-ter, D.L. 78/2010 conv. In L. 122/2010), nonché degli eventuali titoli edilizi autorizzativi.

L'immobile oggetto dell'esame ricade nella frazione Nevissano, territorio comunale di Castelnuovo Don Bosco, in un'area comprensiva di vincoli paesaggistici e idrogeologici posti al fine di tutelare il paesaggio, la stabilità del suolo e le risorse ambientali circostanti.

Vincolo paesaggistico: Legge Galasso / art. 16-quater PRGC comunale

- Secondo le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRGC comunale, l'area è inserita nella disciplina del vincolo paesaggistico ex art. 16-quater, vigente a livello locale in attuazione delle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
- Tale classificazione implica che ogni intervento edilizio, modifica volumetrica, ampliamento o nuova costruzione deve essere conforme alle prescrizioni paesaggistiche comunali e compatibile con il Piano Paesaggistico regionale.

Le prescrizioni locali possono riguardare: sagome architettoniche, altezze massime, materiali

e finiture esterne, forme degli infissi, colori, modalità di inserimento nell'ambiente circostante, fasce vegetazionali di rispetto, valori di permeabilità e verde, e limiti alle demolizioni o ricostruzioni.

- Essenziale è il rilascio preventivo dell'autorizzazione paesaggistica (o parere paesaggistico), da parte dell'ente competente (Comune o Sovrintendenza), in funzione della competenza delegata, prima dell'avvio dei lavori.

L'acquirente assume a proprio carico l'onere della conformità paesaggistica, ivi inclusi eventuali adeguamenti e aggiornamenti planimetrici.

Vincolo idrogeologico: classificazione "GB06 3b3"

L'area è altresì soggetta al vincolo idrogeologico, con classe identificata come GB06 3b3 nel quadro normativa del PRGC, che individua una zona di protezione del suolo e dei versanti, nonché del regime idrico locale.

- Tale vincolo comporta che gli interventi che modifichino la morfologia del terreno (scavi, movimenti terra, sistemazioni di versante, opere di drenaggio, consolidamenti) sono subordinati ad autorizzazione idrogeologica, qualora non esentati normativamente.

- In Piemonte (o in ambito regionale competente), il rilascio dell'autorizzazione idrogeologica segue le norme regionali vigenti (ad esempio la normativa regionale che disciplina il vincolo idrogeologico).

- Si distinguono gli interventi soggetti a procedura ordinaria (movimenti terra, opere significative) da quelli che possono essere realizzati con segnalazioni/dichiarazioni semplificate se rientranti in limiti piccoli o lavori di manutenzione ordinaria, purché rispettino le norme tecniche di tutela.

L'acquirente si assume pertanto l'onere di ottenere le autorizzazioni idrogeologiche compatibili con l'intervento, in caso di modifiche.

Il CTU in data 14/03/2025 ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo Don Bosco al fine di verificare le procedure edilizie autorizzate presso gli

immobili oggetto di esecuzione. Risultano depositate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- D.I.A. in Sanatoria prot. n. 9243 del 18/11/2010;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 15/17 del 13/07/2017.

Sulla base delle autorizzazioni edilizie visionate e rilasciate, il fabbricato oggetto di stima risulta attualmente allo stato grezzo, con le lavorazioni previste dall'ultimo procedimento edilizio non completate. L'autorizzazione risulta scaduta, pertanto i futuri acquirenti dovranno presentare un nuovo titolo abilitativo idoneo al fine di completare le opere e apportare eventuali modifiche in funzione delle proprie esigenze. Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), l'immobile ricade in un'area che consente il recupero del fienile a fini abitativi. Tale intervento è ammesso nel rispetto della sagoma esistente e delle normative vigenti in materia edilizia, igienico-sanitaria ed energetica. Il recupero dei locali è subordinato al rispetto dei requisiti di abitabilità, delle norme sul risparmio energetico e delle disposizioni tecniche previste per l'effettiva trasformazione dell'immobile in unità residenziale.

In sede di operazioni peritali, il CTU ha accertato che gli immobili sono stati lasciati liberi. Non risultano contratti di locazioni o di altra natura concedenti, in fatto, il godimento degli immobili a terzi. Dall'analisi della documentazione e delle verifiche effettuate, non emergono vincoli di natura artistica, storica, né limitazioni di inalienabilità o indivisibilità sugli immobili pignorati. Gli stessi non sono soggetti a oneri condominiali. Sono presenti servitù private di passaggio e accesso, indispensabili per la fruibilità delle proprietà, mentre non risultano diritti demaniali, servitù pubbliche o usi civici con obblighi di affrancazione o riscatto. Si ribadisce che l'immobile ubicato nella frazione Nevissano è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 16-quater delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC comunale di Castelnuovo Don Bosco, nonché a vincolo idrogeologico classificato "GB06 3b3", condizioni che impongono prescrizioni e procedure autorizzative specifiche per eventuali interventi. Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, come pervenuti all'esecutato. Essendo gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare intestati a persona fisica, la vendita sarà soggetta all'imposta di registro nella misura stabilita dalla legge al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

Il CTU che ha redatto la perizia estimativa ha segnalato che per gli immobili oggetto di vendita non è richiesta la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Tale esclusione è prevista dalla lettera g) dell'appendice a Regolamento Regionale n. 7/R, che esenta dall'obbligo gli edifici venduti nello stato di fatto al rustico, privi di finiture interne e di impianto tecnologici, come nel caso specifico.

Per ogni ulteriore e migliore precisazione/dettaglio tecnico, si richiama – invitando a prenderne visione

- la perizia estimativa redatta dal Geom. Mauro Sciarpa.

* * * * *

I beni sono in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, viene disposta la vendita senza incanto in lotto unico per il giorno **2 dicembre 2026 ore 16.00** con modalità **telematica asincrona**, al prezzo base fissato in € **70.000,00 (settantamila/00)**. **Offerta minima ex art. 571 comma 2 c.p.c.: € 52.500.00 (cinquantaduemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base; rilancio minimo in caso di gara € 2.000,00.**

Il compendio immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alla L.47/85 e DPR 380/01 e ss.mm.ii., con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio descritto dal perito nella relazione di stima che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale e che è consultabile (corredata di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.astetelematiche.it, www.astalegale.net.

Si precisa che il **gestore** della vendita telematica e portale del gestore è la società Astalegale.net S.p.a Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Valeria Filippi.

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (portalevenditepubbliche.giustizia.it) nonché, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.astetelematiche.it, www.astalegale.net, 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 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 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 1° dicembre 2026 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaavvp.dgsia@giustiziacerit.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 sia 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 minorenni, 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. Valeria Filippi;
- 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 (mediante atto notarile), **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 intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero del conto corrente, che sarà indicato anche sul sito www.astetelematiche.it, è il seguente: conto n. 000000298719 (IBAN IT93K0853010304000000298719), BIC ICRAITRREQ0, acceso presso Banca d'Alba Credito Cooperativo SC, Filiale di Asti, C.so Alfieri 203. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 58/2023 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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.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 2 dicembre 2026.

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 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 deliberazione 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 € 2.000,00 (duemila/00) con la precisazione che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni: la data di inizio viene fissata al 2 dicembre 2026 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 7 dicembre 2026 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, 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 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;
- 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 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 il compendio immobiliare posto in vendita è di proprietà di persone fisiche, il trasferimento sarà assoggettato ad imposta di registro.

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 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 procedente 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 saldoprezzo oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma DM 227/2015 (cheverrà comunicato dal delegato), non dovrà essere versato al creditore fondiario ma alla procedura, sul conto corrente intestato 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. Valeria Filippi – in giorni feriali tra le ore 8,00 e le ore 18,30 - presso il proprio studio in Asti, C.so Alfieri n. 284 (tel. 0141/354000, fax 0141/326398, mail: studiolegale@filippivaleria.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. 3666515980; e_mail: immobiliari@ivgpiemonte.it).

Asti, li 1 settembre 2026

Il delegato alle operazioni di vendita

avv. Valeria Filippi

