

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24, DM 32/2015

nella procedura esecutiva, pendente innanzi al Tribunale di Asti, n. 91/2017 RGE, GE la Chiar.ma dott.ssa Paola Amisano.

L'avv. Roberto Ponchione, con studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, nella sua qualità di professionista delegato, vista l'ordinanza 16 luglio 2019 con la quale gli sono state delegate le operazioni di vendita, viste le disposizioni operative emanate dal Tribunale di Asti con provvedimento 8 maggio 2018, nonché dell'annullamento, visto il provvedimento 13 marzo 2020 del Tribunale di Asti, della vendita del 9 aprile 2020 in conseguenza della sospensione delle udienze di cui all'art. 1, DL 11/2020, all'art. 83, DL 18/2020 e dell'art. 36, DL 23/2020, e dell'esito negativo delle vendite asincrone telematiche senza incanto 15 settembre 2020, 14 gennaio 2021, 20 aprile 2021, 21 luglio 2021, 25 gennaio 2022, 1° giugno 2022, 3 ottobre 2022, 22 marzo 2023, 18 luglio 2023, 22 novembre 2023, 21 marzo 2024, 25 luglio 2024 e 12 dicembre 2024, nonché il provvedimento 23 marzo 2025 in cui il GE rimetteva al delegato onde procedersi con le operazioni di vendita,

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 *bis* c.p.c.,

DÀ AVVISO DI VENDITA

degli immobili di cui al lotto I come di seguito individuati catastalmente e descritti singolarmente.

I beni suddetti sono ubicati nel comune di Novello (CN), a circa quattro chilometri dal centro del paese. I beni oggetto di pignoramento si trovano nella zona di fondovalle, a ridosso del fiume Tanaro e lungo la Strada Provinciale n. 661 Narzole-Dogliani. Le aree circostanti sono pianeggianti e prevalentemente ad uso agricolo. Non è emersa l'esistenza sui beni pignorati di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubbliche o di usi civici.

LOTTO I

Comune di Novello - Catasto fabbricati (CF)

fg.	part.	sub.	z.c.	categoria	cl.	consistenza	superf. cat.	rendita
-----	-------	------	------	-----------	-----	-------------	--------------	---------

12	301			C/2	1	296 mq.	317 mq.	€ 458,61
12	302			C/2	1	334 mq.	219 mq.	€ 517,49
12	253	1		A/4	2	6 vani	167 mq.	€ 114,65

Indirizzo: loc. Piano 2b, 2c/1, 2c/3 – Novello (CN).

Intestazione dell'immobile: unico proprietario.

Descrizione del bene: Trattasi di tre fabbricati rurali, originariamente ad uso di aziende agricole, non confinanti, ma tutti prospicienti una corte interna tenuta a verde (CT Fg.12 p.17 – area rurale – sup. mq. 1814). Inseriti in un contesto complessivo originariamente agricolo, che poi nel tempo ha cambiato le sue caratteristiche.

Inseriti nel PRGC in Area Agricola con possibilità di recupero, sono quindi ammessi interventi volti al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio esistente. Attualmente i tre immobili sono dismessi nelle loro funzioni originarie e chiaramente privi di ogni forma abitativa e di attività. Non è in corso alcun tipo di allacciamento ai servizi elettrici, idrici e gas.

Si ritiene utile precisare che la suddetta particella n.17 (corte interna), inizialmente inserita nel pignoramento immobiliare perché di proprietà della società esecutata, ma successivamente esclusa dal processo esecutivo unitamente ad altri beni, è l'unica che attualmente consente l'accesso ai tre fabbricati in esame.

Conseguentemente, al fine di consentire un regolare accesso ai beni, si dovrà istituire su di essa (contrattualmente / giudizialmente) una servitù di passaggio a favore delle suddette particelle n. 301-302-253/1.

Si analizzano e descrivono, ora, i tre fabbricati.

Lotto I (fabbricato n. 1)

fg.	part.	sub.	z.c.	categoria	cl.	consistenza	superf. cat.	rendita
12	301			C/2	1	296 mq.	317 mq.	€ 458,61

Coerenze: Fg. 12, p. 17 area rurale (di cui risulta proprietaria la società esecutata ma non oggetto di pignoramento), p. 254, p. 214, p. 537, p. 256.

I locali fanno parte di un fabbricato indipendente su tre lati e parzialmente libero sul quarto lato, a pianta rettangolare, articolato su due livelli, non recintato, circondato da altri terreni di proprietà della ditta esecutata che però non sono oggetto di pignoramento. L'impianto originario della costruzione risale presumibilmente agli

anni sessanta del secolo scorso, ma ha poi subito evidenti lavori di ristrutturazione in anni più recenti.

Il sedime su cui sorge il fabbricato, formante con esso un unico corpo, risulta accatastato al C.T. del comune di Novello (Cn) al Fg.12, p. 301, in qualità di ente urbano, della superficie complessiva di are 1.82, senza redditi. Non è presente alcuna area di pertinenza.

Il compendio immobiliare è costituito da due piani, a destinazione deposito. L'edificio ha una muratura perimetrale portante verticale in mattoni pieni, presumibilmente corrispondente all'impianto planimetrico originario. Tramite pilastri in cemento armato e struttura piana latero-cementizia, è stato realizzato un nuovo solaio di orizzontamento che crea il livello superiore.

La copertura è formata da tetto a due falde con struttura portante lignea e manto di copertura in tegole curve tipo coppo piemontese e lattonerie in rame.

Al piano terra si trovano tre ampie zone di deposito, due hanno altezza pari a mt. 2,60 e una terza, a nudo tetto, di altezza massima pari a mt. 7,00. I locali sono privi di serramenti e chiusure e non è presente alcun tipo di pavimentazione, se non il semplice terreno. Sono presenti anche due piccoli locali di sgombero, addossati al lato sud, con portoncino di ingresso in legno e piccole finestre.

Tramite una scala in cemento armato ad una rampa priva di mancorrente, si può accedere al piano superiore, anche se attualmente l'accesso risulta impedito in quanto la scala è parzialmente crollata (pertanto non è stato possibile eseguire il sopralluogo nei due locali del piano primo). Quattro aperture prive di serramenti e due porte in ferro, caratterizzano la muratura perimetrale che delimita, sul lato ovest, i due depositi a nudo tetto del piano primo. Le murature perimetrali sono in mattoni pieni non intonacati, mentre la facciata principale è parzialmente intonacata.

Le superfici nette calpestabili dei vari locali sono le seguenti:

Piano terreno: deposito h. mt. 2.55 = mq. 74,00; deposito h. mt. 2.60 = mq. 38,00; deposito a nudo tetto = mq 43,00; sgombero = m2 12,00; sgombero = mq. 8,00. Piano primo: deposito a nudo tetto = mq. 60,00; deposito a nudo tetto = mq. 61,00. Le superfici commerciali lorde del compendio immobiliare sono le seguenti: superficie commerciale mq 320,00.

Lotto I (fabbricato n. 2)

fg.	part.	sub.	z.c.	categoria	cl.	consistenza	superf. cat.	rendita
12	302			C/2	1	334 mq.	219 mq.	€ 517,49

Coerenze: Fig. 12, p. 193, p. 533, p. 17 area rurale (di cui risulta proprietaria la società esecutata ma non oggetto di pignoramento).

Similmente alla particella 301, l'impianto originario dei locali periziati risulta essere un complesso di antica fattura, costituito da un fabbricato indipendente su tre lati, a pianta rettangolare, non recintato, affacciandosi sull' area rurale identificata al CT al Fig.12 p.17, articolato su due livelli.

Il sedime su cui sorge il fabbricato, formante con esso un unico corpo, risulta accatastato al C.T. del comune di Novello (Cn) al Fig.12, p. 302, in qualità di ente urbano, della superficie complessiva di are 02.07, senza redditi. Non è presente alcuna area di pertinenza.

Il compendio immobiliare è costituito da due livelli, con destinazione magazzino ex stalla, porticato e sgombero ex fienile.

L'edificio ha una muratura perimetrale portante verticale in mattoni pieni.

La copertura è formata da tetto a due falde, di cui una con estensione maggiore a copertura anche del portico a piano terra, con struttura portante lignea e manto di copertura in tegole curve tipo coppo piemontese e lattonerie in rame.

Il piano terreno è composto da un locale attualmente utilizzato come magazzino, che presenta alcune attrezzature che identificano la precedente presenza di una stalla. Sono presenti finestre sui lati est e ovest, due accessi tramite portone in ferro e vetro sul lato sud e una piccola apertura tra la zona a portico e la stalla. Le pareti sono intonacate e la pavimentazione è in battuto di cemento. L'altezza media del locale è pari mt. 2,60. Contiguo alla ex stalla è presente un porticato, con struttura portante in mattoni pieni e copertura ad una falda. Il livello superiore forma una superficie a nudo tetto, precedentemente utilizzata come fienile.

Le superfici nette calpestabili dei vari locali sono le seguenti: Piano terreno: magazzino = mq 116,00; portico = mq 110,00. Piano primo: sgombero a nudo tetto = mq 134,00. Le superfici commerciali lorde del compendio immobiliare sono le seguenti: superficie commerciale mq 380,00.

Lotto I (fabbricato n. 3)

fg.	part.	sub.	z.c.	categoria	cl.	consistenza	superf. cat.	rendita
12	253	1		A/4	2	6 vani	167 mq.	€ 114,65

Coerenze: Fg. 12, p. 193, p. 17 area rurale (di cui risulta proprietaria in quota la ditta esecutata ma non oggetto di pignoramento), p. 533.

I locali fanno parte di un fabbricato indipendente su tre lati, a pianta rettangolare, non recintato. L'impianto originario della costruzione risale presumibilmente alla metà del secolo scorso.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dall'area rurale (p. 17), attraverso un portoncino in legno ad un battente.

L'immobile è chiaramente disabitato da molti anni e si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione; allo stato attuale non risulta possibile alcun tipo di utilizzo abitativo delle strutture, ma può essere ricondotto all'abitabilità con opportuni lavori di restauro e risanamento conservativo.

Il sedime su cui sorge il fabbricato, formante con esso un unico corpo, risulta accatastato al C.T. del comune di Novello (Cn) al Fg.12, p. 253, in qualità di ente urbano, della superficie complessiva di are 01.20, senza redditi. Non è presente alcuna area di pertinenza.

L'edificio nel suo complesso è costituito da tre piani abitativi, di cui uno ammezzato, ed un piano interrato adibito a cantina, ma la porzione intestata alla ditta esecutata e quindi oggetto di pignoramento, comprende solamente il piano interrato, il piano terreno e il primo piano ammezzato.

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

La porzione abitativa, alla quale si accede tramite portoncino in legno, è composta, al piano terra, da tre locali comunicanti fra loro, finestrati e con accesso all'esterno. Sempre dal piano terra si accede, tramite una rampa di scale in pietra, parzialmente crollata, al locale cantina, privo di aperture verso l'esterno, con volte in mattoni e pietra.

Tramite una rampa di scale si accede alla camera situata al piano ammezzato, ma attualmente l'accesso risulta chiuso da una parete in mattoni che impedisce il passaggio, quindi non è stato possibile verificarne la consistenza.

Le pareti e i soffitti dell'immobile sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle in ceramica con relativo zoccolino; non è presente il bagno.

I serramenti esterni sono in ferro verniciato e dotati di persiane in legno, alle finestre del piano terra e di tapparelle avvolgibili in metallo con cassonetti interni, per le finestre del primo piano; le porte interne sono in legno laccato con struttura tamburata e pannello centrale pieno, il portoncino d'ingresso ad un battente è in legno verniciato.

Gli impianti tecnologici sono in pessime condizioni: l'impianto di riscaldamento era formato presumibilmente solo da stufe, vista la presenza di canalizzazioni e fori alle pareti, non sono presenti elementi radianti né caldaia; non è stato rilevato alcun impianto di adduzione acqua potabile né condotte di scarico per smaltimento reflui e fossa settica; l'impianto di energia elettrica e di illuminazione è costituito da cavetti sottotraccia e alcune prese di corrente.

L'immobile è chiaramente disabitato da molti anni pertanto le sue condizioni sono pessime e necessita quindi di importanti lavori di ristrutturazione.

Le superfici nette calpestabili dei vari locali sono le seguenti: Piano interrato: cantina = mq 22,00. Piano terreno: camera = mq 44,00; camera = mq 22,00; camera = mq 16,00; disimpegno/vano scala = mq 9,00. Piano primo ammezzato: camera = mq 16,00

In merito ai criteri di computo delle consistenze vendibili, riferisce la perizia che sono state utilizzate quelle stabilite dalla norma UNI 1075/2005 e in base a quanto sopra esposto e per il caso in esame, le superfici commerciali lorde del compendio immobiliare sono di mq 160,00.

Per quanto concerne la verifica della conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, nonché in riferimento ad eventuali e necessarie variazioni catastali e/o interventi in materia urbanistica dei beni immobili di cui al lotto I si richiama la perizia del geom. Marco Festa 4 aprile 2019, presente sul portale vendite pubbliche.

Ai sensi dell'art. 173-*quater*, disp. att. c.p.c., si comunica che per i predetti immobili non vi è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del Testo Unico DPR 6

giugno 2001, n. 380, e di cui all'art. 40 L 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni. Si precisa comunque che, in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo.

* * * * *

1. Il prezzo base (oltre IVA se dovuta), l'offerta minima (che non dovrà essere inferiori al 75% del prezzo base) ed i rilanci minimi in caso di gara si evincono dallo specchio che segue

lotto	prezzo base	offerta minima	rilancio
I	€ 37.600,00	€ 28.200,00	€ 2.000,00

La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere versata a mezzo bonifico sul c/c n. 02487 acceso presso BCC, filiale n. 4 di Asti, ed intestato "esec. imm. RG 91/2017 Tribunale di Asti"

(IBAN: **IT80 X085 3010 3040 0000 0002 487**).

Detto bonifico, con causale <Trib. Asti, esec. imm. n. 91/2017 RGE, lotto I, 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 non venga riscontrato l'accredito delle somme sul c/c 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 del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <<http://pst.giustizia.it>> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". In caso di mancata aggiudicazione ed 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul c/c utilizzato per il versamento della cauzione.

Nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La vendita senza incanto si svolgerà con modalità telematica asincrona, secondo le disposizioni operative impartite dal Tribunale di Asti con provvedimento

9 maggio 2018, reperibile sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti. Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ed il relativo portale per la gestione della vendita telematica è rinvenibile sul sito <www.astetelematiche.it>. Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato.

2. Le offerte di acquisto sono irrevocabili, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., e 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 singolo lotto in vendita, presente sul sito <www.astetelematiche.it> sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del bonifico, i dati relativi al c/c intestato alla procedura. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile dall'indirizzo <<http://pst.giustizia.it>> sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate con le modalità telematiche previste nel presente avviso,

entro le ore 12.00 del 10 giugno 2025

giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita, l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte ivi contenute (11 giugno 2025), inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia <offertapvp.dgsia@giustiziacert.it>. L'offerta s'intende depositata nel momento in cui è 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, quinto comma, DM 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, quarto comma, e dell'art. 13, DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore di posta elettronica certificata attesta nel messaggio od 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, quarto comma, DM 32/2015).

3. L'offerta di acquisto dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio), tenendo conto delle seguenti indicazioni:

- 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, secondo comma, DM. 32/2015;
- per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata 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 sia trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica), dal tutore, dal curatore 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., da parte di soggetto munito di procura speciale notarile;
- 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, fatta salva la facoltà di depositare la dichiarazione successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2, settimo comma, DM 227/2015.

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, 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 (ivi compreso il numero di telefonia mobile);
- (i) la copia del documento di identità e (ii) la copia del codice fiscale del soggetto offerente (o del legale rappresentante, se trattasi di società od ente); (iii) la copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/o altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente (i genitori agenti in rappresentanza di figli minori dovranno allegare debita autorizzazione del Giudice Tutelare, in copia autentica);
- la documentazione attestante il versamento ovvero 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;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del

coniuge (salva la facoltà di depositarli all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta unitamente alla 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 copia 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 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, ove questa sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585, terzo comma, c.p.c.;
- la richiesta di agevolazioni fiscali.

4. Il residuo prezzo, detratto l'acconto per la cauzione, nonché la somma che sarà ritenuta congrua dal professionista delegato per le spese, oneri e diritti di competenza dell'aggiudicatario, dovranno essere versati entro il termine dichiarato ovvero comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale), sempre mediante bonifico bancario sul c/c n. 02487 acceso presso BCC, filiale n. 4 di Asti, ed intestato "Tribunale di Asti, esec. imm., n. 91/2017 RGE" (IBAN: IT80 X085 3010 3040 0000 0002 487). Detto bonifico, con causale <Trib. Asti, esec. imm. n. 91/2017 RGE, lotto I, saldo prezzo>. È in facoltà dell'aggiudicatario di pagare la somma anche prima dello scadere del termine come prima individuato, per accelerare l'emissione del decreto di trasferimento. In caso di

inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. Si precisa che, in caso di mancato, tardivo od insufficiente versamento del residuo prezzo, delle spese e competenze quantificate dal professionista delegato, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ed il GE pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario, che perderà integralmente le somme versate a titolo di cauzione. A mente degli artt. 587 c.p.c., 176 e 177 disp. att. c.p.c., il professionista delegato presenterà istanza al GE ed all'esito della nuova vendita chiederà l'emissione di decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della eventuale differenza tra il minor prezzo di aggiudicazione conseguito e quello maggiore offerto da questi per l'asta precedente.

5. L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice o del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita od alla aggiudicazione, e ciò anche in caso di unico offerente, ai sensi dell'art. 586, primo comma, prima parte, c.p.c.

6. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano (con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, passaggi soliti e sin qui praticati, come considerati dalla legge e dalla consuetudine ed in base alla loro destinazione ed uso, come pervenuti al soggetto esecutato), rimanendo la parte aggiudicataria onerata di ogni responsabilità ed obbligo previsto dal DPR 380/2001, nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è inoltre soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta / revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno del pari dar

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

7. In caso di terreni, parte aggiudicataria avrà a suo carico l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e ss, DLgs 152/2006, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel CDU.

8. Laddove il bene aggiudicato rientri nel demanio culturale, il professionista delegato notificherà la necessaria denuncia al Ministero dei Beni Culturali entro 30 giorni dall'aggiudicazione, a mente dell'art. 59, secondo comma, lett. b), DLgs 42/2004: in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso solo a seguito del mancato esercizio del diritto di prelazione stabilita a favore dello Stato.

9. Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore ed i soggetti esclusi per legge. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

10. L'immobile verrà consegnato libero da ogni trascrizione, iscrizione od annotazione di pregiudizio, stante l'efficacia purgativa dell'avvenuta aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli rimarranno a carico della procedura.

11. Ogni onere fiscale (spese, tasse ed imposte) derivante dalla vendita dal trasferimento dell'immobile sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese di registrazione del decreto di trasferimento, della voltura catastale e, ai sensi dell'art. 179 disp. att. c.p.c., il compenso del delegato alla vendita per quanto di competenza. Ogni eventuale eccedenza, al termine della procedura, sarà restituita.

12. Con la presentazione dell'offerta, ai sensi e per gli effetti del DM 37/2008 e del DLgs 192/2005 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno da considerarsi edotti in merito ai contenuti dell'ordinanza di vendita, della perizia e di ogni allegato con conseguente assunzione di ogni relativo, adempimento e spesa (anche in ordine alla regolarità degli impianti e ad ogni obbligo agli stessi connesso ed alle facoltà e dei termini di cui alla L 47/1985 ed al DPR 380/2001), nonché dello stato di eventuale occupazione degli immobili.

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

14. I termini delle procedure esecutiva sono soggetti, ove non altrimenti disposto, alla sospensione feriale ex art. 92 ord. giud.

15. Per quanto non previsto nel presente avviso, si rimanda espressamente alle norme di legge vigenti.

Tutto ciò premesso, l'avv. Roberto Ponchione, nella sua qualità di professionista delegato della procedura esecutiva epigrafata,

FISSA

per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte e, sentite le parti comparse, per la deliberazione sulla convenienza delle offerte pervenute, nonché per le ulteriori determinazioni di cui agli artt. 572 e segg. c.p.c., ivi compreso l'avvio dell'eventuale gara tra più offerenti, nonché per ogni ulteriore attività connessa alle operazioni di vendita, l'udienza del

11 giugno 2025, ore 17.00

presso il proprio studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, ove dovranno comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente o di un creditore munito di titolo esecutivo anche al fine di pronunciarsi sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: gli offerenti, ove lo ritengano opportuno, potranno assistere alle operazioni di vendita presso lo studio del professionista delegato; indi

STABILISCE

fin d'ora che:

1. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale <www.astetelematiche.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato sottoscritto, presso il proprio studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopraindicati.

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 e in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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 allegare necessariamente e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati, nonché provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura e, 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.

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

- a) se l'offerta sarà pari o superiore al “prezzo base” indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sarà 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 specificatamente nel verbale) ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista delegato comunicherà la circostanza al GE 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 dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

3. 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, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e 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 e ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di cui al prospetto sopraindicato.

La gara avrà durata di sei giorni, (con inizio il giorno della udienza di vendita, 11 giugno 2025) e termine al 17 giugno 2025 ore 12.00, salvo eventuali prolungamenti come qui descritti: qualora siano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 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 del prolungamento. Una volta decorso il lasso temporale fissato per la gara, tramite la piattaforma <www.astetelematiche.it> sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento.

Il professionista delegato provvederà a effettuare e dichiarare l'aggiudicazione, avvalendosi della 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 e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio e 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.

4. 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, 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 di 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.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza le comunicazioni e notificazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Asti. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato darà altresì notizia tramite posta elettronica certificata al custode giudiziario, affinché questi provveda alla liberazione dell'immobile se non ancora effettuata.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista 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 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 gli risulti sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

5. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, DLgs 385/1993, avrà facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o 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 o nel termine di centoventi giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, quarto comma, DLgs 385/1993, 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, l'80% del 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., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ai sensi dell'art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

* * * * *

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato ai sensi di legge e notificato al creditore procedente ed ai creditori intervenuti, al debitore ed al custode e sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le modalità stabilite dal GE (pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, unitamente a copia del provvedimento del Tribunale di Asti sezione esecuzioni immobiliari del 9 maggio 2018), nonché sui siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della vendita, e affissa per tre giorni continui nell'Albo del Tribunale di Asti.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato avv. Roberto Ponchione a chiunque vi abbia interesse.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Tribunale Civile o dal cancelliere o dal GE, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, terzo piano fuori terra, in giorni feriali, tra le 8,30 e le 19,00.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il compendio pignorato contattando il custode, Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino Strada Settimo n. 399/15, mail immobiliari@ivgpiemonte.it, PEC ifr560@pec.ifr.it; telefoni 011/4731714 011/4731217, fax 011/4730562, cellulare 366/6515980. Per prenotare la visita all'immobile si potrà prendere appuntamento scrivendo alla seguente mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it o si potranno reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sopraindicati. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste



Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito:
848582031 - telefono "staff vendite": 0586095310. I recapiti sopra indicati sono attivi
dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00.

Asti, 2 aprile 2025

avv. Roberto PONCHIONE

