

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 183/2013 + n. 265/2017 R.G.E.

L'avv. Serenella NICOLA, con studio in Asti, Via San Martino n. 43, in esecuzione di quanto delegatogli ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, visti ed applicati gli artt. 569 e ss. c.p.c.

AVVISA CHE PROCEDERA' ALLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

dei seguenti immobili

LOTTO 2

in Asti, frazione San Marzanotto n. 276/F – n. 276

Descrizione e caratteristiche costruttive.

Il lotto 2 oggetto di vendita è così composto:

A) Fabbricato di civile abitazione unifamiliare a due piani fuori terra (piano terreno e piano primo) oltre a interrato e sottotetto. L'immobile è inserito in un piccolo lotto di proprietà esclusiva di forma rettangolare, costituito da un terreno a verde con alberi da giardino, con marciapiede a due lati e cortile pavimentato in pietra sul retro della casa.

Si accede al fabbricato attraverso un percorso pedonale pubblico pavimentato con autobloccanti in cemento ed un ingresso costituito da una pensilina di proprietà, sorretta da pilastri in cemento, con cancello metallico.

La proprietà è recintata su tre lati mediante un muretto in cemento con sovrastante cancellata in ferro; il quarto lato corre in adiacenza con la confinante villetta "a schiera".

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato in colore tenue, i serramenti sono in legno con vetri doppi, persiane alla piemontese e inferriate scorrevoli di sicurezza. La struttura della copertura è in legno con manto di tegole alla portoghese; i canali di gronda ed i tubi di discesa sono in rame.

Il piano interrato ha accesso da scala esterna, ha altezza interna di 2,60 m., comprende locali destinati a taverna-cucina e sgombero-lavanderia, tutti con areazione diretta attraverso bocche di lupo e serramenti metallici.

Il piano terreno, ha altezza di circa 2,70 m., presenta ingresso esterno attraverso una veranda e comprende un grande ambiente destinato a soggiorno, da cui si diparte la scala interna in cemento armato di comunicazione con gli altri piani. Al piano terra è anche presente un piccolo bagno, dotato di porta-finestra verso il cortile.

Il piano primo, con altezza di circa 2,70 m., è composto da n. 3 camere, bagno, disimpegno, balcone e scala in legno che porta al piano sottotetto. Quest'ultimo ha altezza variabile fra 1,08 e 2,13 m. e comprende un ampio piano mansardato illuminato ed areato con finestre in falda tipo velux, oltre a due locali accessori destinati a doccia-w.c. e sgombero.

Il riscaldamento avviene mediante termosifoni in ghisa presenti in tutti i piani e tutti i locali, alimentati da una caldaia murale, ubicata al piano interrato ed alimentata a gas metano, che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Sono altresì presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario.

La struttura portante (pilastri e solai) è in cemento armato, con tamponamento in muratura di laterizio e cassa vuota dello spessore di 30 cm.; la muratura perimetrale del piano interrato è completamente in cemento armato, dello spessore di 30 cm., più rivestimento interno di 12 cm. in laterizio isolante. Anche il solaio sotto-tegola a copertura della mansarda è in latero-cemento.

Le finiture interne sono di alta qualità: intonaci e tinteggiatura di tutti i locali, pavimentazione in ceramica al piano

interrato e mansardato, come tutti i bagni, anche rivestiti con piastrelle; piano terreno pavimentato in cotto, primo piano in parquet di legno, balcone e veranda in monocottura.

Il fabbricato è ubicato in San Marzanotto Piana e dista dal centro della città di Asti circa 6 chilometri; è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria: sono presenti la strada comunale asfaltata, le reti e gli impianti di pubblica illuminazione, il collegamento con la rete di distribuzione idrica (acquedotto e fognatura), con il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, con gas e telefono.

Il fabbricato è di recente costruzione (fine anni '80) e fa parte di un gruppo di tre villette a schiera entro un più ampio complesso residenziale. La villetta non risulta inserita in un contesto condominiale né avere parti comuni con altri immobili.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione in relazione alla propria vetustà e gli elementi costitutivi hanno avuto una buona manutenzione.

Confini: l'immobile confina a due lati, Ovest e Nord, con la stradina comunale di accesso individuata al mappale n. 376 del foglio n. 6 della mappa Catasto Terreni del Comune di Asti; ad Est con i mappali nn. 552 e 553 del foglio 6; a Sud è in aderenza ad altra porzione del fabbricato "a schiera" (foglio n. 6 particelle nn. 377 sub 3, civico 276/G), di proprietà di altra ditta.

Consistenza: la superficie coperta, data dalla somma delle superfici nette, è pari a mq. 170,73.

Situazione Catastale.

L'immobile sub A) è catastalmente identificato come segue:

Catasto Fabbricati, Sezione SA, Foglio 6, mappale 377 Subalterno 2; Zona censuaria 2; Categoria A/2; Classe 7; Consistenza vani 10; Superficie catastale 201 mq.; Rendita 593,93; Piano S1-T-1-2.

Catasto Terreni, Foglio 6, mappale 377, Qualità Ente Urbano; Superficie Ha 00 Are 10, Ca 00.

B) Autorimessa ad un posto auto, ricompresa entro un semplice fabbricato a piano terra, con pareti in muratura, in corpo unico comprendente sette autorimesse gemelle, ubicato su un lato esterno del cortile comune, area di manovra da cui ciascuna unità ha il proprio accesso. Misura 2,47 m. in larghezza per 4,78 m. netti in lunghezza; l'altezza utile interna varia da un minimo di 2,20 m. ad un massimo di 2,60 m. E' la terza autorimessa da sinistra del corpo di fabbrica.

La struttura portante è in cemento armato, come in latero cemento-armato è la soletta di copertura, in pendenza ad unica falda con sovrastante manto in tegole alla portoghese. Internamente i muri sono intonacati a "civile" e la pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura di colore rosso. Il portone di accesso è in lamiera stampata zincata ed è privo di motorizzazione. È altresì presente l'impianto elettrico.

Il manufatto è di recente costruzione (fine anni '80) e si presenta in buono stato di conservazione in relazione alla propria vetustà e con elementi costitutivi in buono stato di manutenzione.

Di fronte al corpo di fabbrica delle autorimesse si trova uno spazio di manovra, da cui ciascuna unità ha il proprio accesso. L'area è asfaltata, misura circa 140 mq. ed è di proprietà comune. Le manutenzioni ordinaria e straordinaria dell'area comune restano a carico di tutti i proprietari delle sette autorimesse.

Confini: l'immobile sub B), a Est, si trova in aderenza all'autorimessa n. 2; a Ovest è in aderenza all'autorimessa n. 4; a Nord confina con lo spazio comune di manovra sul mappale n. 376 del foglio n. 6 della mappa Catasto terreni del Comune di Asti; a Sud, sul retro del fabbricato, confina con il mappale n. 464 del foglio n. 6.

Consistenza: la superficie calpestabile è pari a 11,81 mq.

Situazione Catastale.

L'immobile sub B) è catastalmente identificato come segue:

Catasto Fabbricati, Sezione SA, Foglio 6, mappale 377 Subalterno 7; Zona censuaria 2; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 12 mq.; Superficie catastale 13 mq.; Rendita 21,07; Piano T.

Catasto Terreni, Foglio 6, mappale 377, Qualità Ente Urbano; Superficie Ha 00 Are 10, Ca 00.

Situazione urbanistico-edilizia.

Gli immobili anzidetti ricadono in area classificata nel prgc del Comune di Asti "B9.1 – area residenziale di consolidamento".

Dalle verifiche condotte dal perito stimatore presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, Settore Archivio, del Comune di Asti, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 96 del 2 giugno 1988 riguardante gli immobili A) e B);
- concessione edilizia n. 17 del 31 gennaio 1990, per opere in variante, riguardante gli immobili A) e B);
- autorizzazione all'abitabilità n. 3533/1992/50 rilasciata in data 16 settembre 1992, riguardante gli immobili A) e B);
- concessione edilizia in sanatoria n. 532 rilasciata in data 30 luglio 1997 riguardante l'immobile sub A);
- concessione edilizia in sanatoria n. 665 rilasciata in data 16 dicembre 1997 riguardante l'immobile sub A).

L'immobile sub A) risulta condonato ai sensi di legge; l'immobile sub B) risulta regolare; entrambi gli immobili sono agibili.

Riguardo all'immobile sub A) sussiste una minima difformità edilizia consistente nella chiusura a veranda della facciata del pronao (già chiuso su tre lati) antistante il portoncino d'ingresso e sottostante al balcone. La chiusura è realizzata con pannelli metallici vetrati. Ad avviso del perito stimatore la regolarizzazione della lieve difformità potrebbe avvenire attraverso una pratica di "accertamento di conformità" soggetta a sanzione, oppure più semplicemente ed economicamente rimuovendo i pannelli vetrati sul fronte Ovest della veranda.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 173 quater Disp. Att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985 e successive modifiche. In caso di eventuali erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 comma 6 della L. 47/1985 T.U.

E', altresì, emerso che gli immobili sub A) e B) sono interessati da una **convenzione urbanistica ex art. 35 della legge n. 865/1971** stipulata fra il Comune di Asti e la società cooperativa costruttrice degli immobili con atto a rogito Notaio Marco Camusso in data 21 aprile 1988 Rep. n. 22340 Racc. n. 9130, convenzione che – secondo quanto riferito dal Comune di Asti – è a tutt'oggi operante.

I vincoli derivanti da tale convenzione (prezzo massimo di cessione dei beni e possesso dei requisiti soggettivi per accedere all'edilizia residenziale pubblica) non sono opponibili alla procedura esecutiva immobiliare, ma sono operanti per i successivi trasferimenti di proprietà. Tali vincoli convenzionali potranno essere rimossi mediante stipulazione di atto notarile con l'ente pubblico (con accollo delle relative spese da parte dell'aggiudicatario) e versamento di un corrispettivo dell'affrancazione da determinarsi da parte del Comune di Asti.

La relazione del perito stimatore, consultabile sui siti internet evidenziati in calce, è da intendersi qui ritrascritta e visionata al momento e per effetto della presentazione dell'offerta.

Condizioni di vendita.

Il lotto 2 è posto in vendita alle seguenti

CONDIZIONI

1. Generali.

La vendita avverrà al prezzo base di:

euro 158.000,00 (centocinquantottomila/00) dandosi atto che gli immobili facenti parte del lotto 2 vengono posti in vendita per l'intera quota di proprietà, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze e gli accessori, le ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché da altri pesi a essi inerenti, così come sino a oggi goduti e posseduti e secondo quanto meglio descritto dal perito estimatore nella propria relazione, consultabile sui siti internet evidenziati in calce, da intendersi qui ritrascritta e visionata al momento e per effetto della presentazione dell'offerta.

L'immobile è occupato dalla vedova del condebitore, che lo abita, come indicato nella predetta perizia redatta dal perito estimatore.

Con riferimento al d.lgs. n. 192/05 e, in particolare, all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 bis di dotare l'edificio dell'Attestato di Qualificazione Energetica, si precisa che in base all'attestato di certificazione energetica n. 2016 105532 0022 datato 21 novembre 2016, a firma dell'architetto Carlo Maria Conteri, l'edificio sub A) rientra nella classe energetica "F".

Con riferimento agli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare venduta ed a quanto disposto dal d.lgs. 192/05, è espressamente esclusa ogni garanzia e ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal perito estimatore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia o nel presente avviso non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

A seguito della emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura – dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie attinenti alla procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni e/o iscrizioni non dipendenti dalla procedura esecutiva saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla registrazione, dalla voltura e dalla trascrizione del decreto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario; per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicheranno alla vendita giudiziaria le norme di legge vigenti.

2. Presentazione delle offerte e versamento della cauzione.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile posto in vendita.

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà esclusivamente con modalità telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

- il gestore della vendita telematica sarà la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- il portale del gestore della vendita telematica sarà il sito www.astetelematiche.it;
- il referente della procedura incaricato dell'operazione di vendita sarà il professionista delegato sottoscritto.

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 e sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del bonifico relativo alla cauzione, i

P.E.O. serenellanicola@gmail.com P.E.C. nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu
dati relativi al conto corrente intestato alla procedura.

Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” 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 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l’udienza di vendita telematica, 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, 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’articolo 12 comma 5 del D.M. n. 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’articolo 12 comma 4 e dell’articolo 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 (l’operatività di questa modalità di trasmissione dell’offerta è subordinata alla esecuzione, da parte del Ministero della Giustizia, delle formalità di cui all’art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. è rivenditore autorizzato sia di certificati di firma digitale che (alle condizioni di cui sopra) di caselle di posta elettronica certificata. Per conoscere costi e modalità di attivazione, gli interessati possono rivolgersi all’assistenza del sito www.astetelematiche.it ai seguenti recapiti: tel. 0586-20141; mail: assistenza@astetelematiche.it.

L’offerta di acquisto è irrevocabile per il termine di 120 giorni dal deposito 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’articolo 12 comma 2 del D.M. numero 32/2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’articolo 179 del Codice Civile, allegandola all’offerta.

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, 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’articolo 579 ultimo comma c.p.c.

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 (opzione prezzo/valore), salva la facoltà di depositare tali dichiarazioni successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo,

P.E.O. serenellanicola@gmail.com P.E.C. nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu
unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex articolo 2 comma settimo del 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al suddetto prezzo a base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta (**pertanto l'offerta per la partecipazione alla vendita non sarà efficace se il prezzo indicato sarà inferiore ad euro 118.500,00**) 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno 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 copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo 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, 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e 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;
- in virtù del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione datato 3 dicembre 2024, dovrà essere allegata, altresì, dichiarazione di avvenuta presa visione della relazione del perito estimatore.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari a non meno del 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 di conto corrente sarà indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale:

"Proc. Esecutiva n. 183/2013 RGE + n. 265/2017 RGE, lotto n. 2, versamento cauzione"

dovrà essere effettuato utilizzando il seguente codice IBAN:

IT83 S060 8510 3010 0000 0052 744

ed in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato sottoscritto non riscontri l'accredito della somma sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile, non ritenendosi equipollente l'esibizione di meri ordini di accredito.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.p.r. 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 bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

3. Esame delle offerte.

Il sottoscritto professionista delegato

FISSA

per l'esame delle offerte telematiche pervenute, l'udienza di vendita telematica del giorno **24 SETTEMBRE 2025, ore 16.00** presso il proprio studio in Asti, Via San Martino n. 43, udienza che avverrà con le modalità di seguito descritte.

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

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato sottoscritto solo nella data e all'ora sopra indicati.

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 il professionista delegato sottoscritto:

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

I dati personali di ciascuno offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i dati personali di ciascuno offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

4. Deliberazione sulle offerte.

4.1 Nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, il professionista delegato procederà all'audizione delle parti presenti al fine della emissione di nuova ordinanza di vendita, eventualmente a prezzo ridotto fino al quarto, ex art. 591 c.p.c., tenuto comunque conto che il nuovo prezzo di vendita non potrà essere inferiore al 30% (trenta per cento) del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita, ossia ad euro 55.813,66.

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma pari o superiore all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente salvo che:
 - b.1) ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
 - b.2) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 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.

5. Gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato sottoscritto 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Il rilancio minimo dovrà essere di euro 5.000,00 (cinquemila/00) e quello massimo libero; non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni ed inizierà lo stesso giorno della udienza di vendita e scadrà alle ore 12:00 del giorno 30 SETTEMBRE 2025, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare

ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di 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 delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- 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 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 comunicazione tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

6. 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 della 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 10 giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà a riaccreditarli agli offerenti gli importi delle cauzioni versate mediante bonifico bancario.

7. 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 (termine soggetto alla sospensione feriale). Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene che il professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

L'aggiudicatario che non provveda al versamento del prezzo nel termine sopra stabilito sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e il Giudice, con decreto, ne dichiarerà la decadenza pronunciando la perdita della cauzione a titolo di multa e disponendo una nuova vendita. Se il prezzo che verrà ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e 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 comunicazione al professionista delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo 41 comma 5 del decreto legislativo 1/9/1993 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 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 120 giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'articolo 41 comma quarto del decreto legislativo 1/9/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente indicato dal creditore fondiario), 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'articolo 2855 codice civile, previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex articolo 2 settimo comma D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

Custodia

I beni venduti sono affidati in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE con sede in Torino, corso Francia n. 81 (telefono 011/485338 – 011/4731714; fax 011/4730562; cellulare 3664299971; e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it) che, oltre a fornire ogni utile informazione agli interessati, li accompagnerà a visitare l'immobile posto in vendita, anche a mezzo di un suo delegato ad hoc.

Pubblicità.

Il presente avviso sarà:

notificato al creditore precedente, ai creditori intervenuti ed al debitore;

pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione ed alla perizia di stima, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica senza incanto sui siti www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.giustizia.piemonte.it; www.astetelematiche.it.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 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 dalla professionista delegata presso il suo studio in Asti Via San Martino n. 43, in giorni feriali, tra le ore 10,00 e le ore 19,00.

Asti, li 12 giugno 2025

Il delegato alle operazioni di vendita

Avv. Serenella NICOLA

