

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n. 24/2021 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, con ordinanza del 4 ottobre 2022 e successiva proroga, visti ed applicati gli artt. 569 e ss. c.p.c.

AVVISA CHE PROCEDERA' ALLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

dei seguenti immobili

LOTTO UNICO in Montemagno, via Principessa Jolanda n. 28

Descrizione e caratteristiche costruttive.

Il lotto unico oggetto di vendita è così composto:

A) Immobile di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, collocato nel cortile comune interno (sub 5), accessibile da androne carraio con accesso da strada pubblica.

Il piano terra presenta due locali di sgombero, mentre al piano primo, accessibile attraverso una scala, vi sono altri due locali, presumibilmente con tetto a vista, ai quali il perito estimatore non è riuscito ad accedere in conseguenza del materiale ivi accatastato.

Il fabbricato sub A) è una bassa costruzione, formante un corpo di fabbrica separato, avente muratura realizzata in mattoni pieni, solai con volte e copertura in legno e coppi tradizionali, in cattivo stato manutentivo.

Al fabbricato, come detto, si accede da androne carraio con accesso da strada pubblica.

Le finiture sia interne che esterne necessitano di lavori di ripristino, i serramenti in legno necessitano di manutenzione e la copertura va rivista/rifatta. Gli impianti tecnologici sono obsoleti e non utilizzabili e non si riscontra la presenza di un impianto di riscaldamento/climatizzazione.

L'altezza interna è compresa tra cm. 240 e cm. 300.

Confini : a sud mappali nn. 670 e 673, a nord cortile comune (sub 5), a ovest mappale n. 668, ad est mappale n. 663.

La superficie calpestabile netta è pari a mq. 76,00, la superficie commerciale è pari a mq. 96,00.

Situazione Catastale.

Attualmente l'immobile sub A) risulta catastalmente identificato come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Montemagno, via Principessa Jolanda n. 28 piano T – 1; Foglio 5, mappale 661 Subalterno 9; Categoria A/4; Classe 1; consistenza vani 3; Sup. cat. totale 79 mq. – totale escluse aree scoperte 79 mq., R.C. € 94,51.

B) Unità immobiliare di civile abitazione, collocata al piano primo di un più ampio corpo di fabbrica, dotata di due arie, avente sviluppo in linea, prospiciente la pubblica via Principessa Jolanda e con accesso diretto dalla strada tramite un piccolo atrio dal quale si raggiunge una scala in legno con larghezza, articolazione e pedate non ottimali.

L'unità immobiliare è costituita da un locale soggiorno, da una cucina, da due camere e da un servizio igienico.

Sul lato verso il cortile vi è una terrazza coperta con lastre metalliche posate su una struttura in ferro avente accesso direttamente dall'interno e un locale sgombero a nudo tetto.

La struttura portante dell'unità immobiliare è in muratura di mattoni con solai misti e coperture prevalentemente in

P.E.O. serenellanicola@gmail.com P.E.C. nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu
tegole con struttura in travi di legno.

Lo stato manutentivo è appena sufficiente e le finiture sono obsolete, i sanitari sono di tipo economico, l'impianto di riscaldamento non sembra più funzionante ed è stato sostituito da alcuni radiatori elettrici portatili ad olio.

I serramenti esterni, non in stato ottimale di manutenzione, sono in legno con vetro singolo, dotati di tapparelle avvolgibili, mentre quelli interni sono di tipo economico.

I pavimenti sono in parte a marmette, in parte rivestiti con piastrelle di tipo e qualità economica. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idraulico e di adduzione del gas) sono di vecchia realizzazione ed apparentemente necessitano di ripristino e/o integrazione.

L'altezza interna è compresa fra cm. 230 e cm. 270.

Confini: a sud cortile comune (sub 5), a nord via Principessa Jolanda, a est mappale n. 663, a ovest mappale n. 655.

Le superfici nette sono le seguenti: appartamento mq. 63,00, terrazzo mq. 26,00, locale di sgombero mq. 21,00; le superfici commerciali sono mq. 95,00 appartamento/terrazzo, mq. 25,00 locale di sgombero.

Situazione Catastale.

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

Catasto Fabbricati, Comune di Montemagno, via Principessa Jolanda n. 28 piano 1 - 2; Foglio 5, mappale 661 Subalterno 11; Categoria A/4; Classe 2; consistenza vani 6,5; Sup. cat. totale 103 mq. – totale escluse aree scoperte 95 mq., R.C. € 241,70.

C) Unità commerciale (precedentemente condotta a bar), dotata di due arie, collocata al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica, con sviluppo in linea, prospiciente la pubblica via Principessa Jolanda, con accesso diretto dalla strada tramite vetrine. Vi è, altresì, un secondo accesso sul retro dal cortile interno.

La struttura portante è in muratura di mattoni con solai misti e copertura prevalentemente in tegole con struttura in travi di legno. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Al piano terreno si trovano gli spazi principali strutturati ad open space, con un piccolo locale precedentemente utilizzato per la preparazione dei cibi, i servizi igienici ed un ripostiglio.

Dal retro si accede al terrazzo, coperto con lastre ondulate su struttura metallica, dal quale si può raggiungere con una scala esterna il cortile interno.

Da una scala interna si accede al piano seminterrato (quota cortile comune sub 5), che è costituito da un altro vano commerciale, due locali di sgombero ed un ulteriore piccolo vano scarsamente utilizzabile, stante la ridotta altezza.

Lo stato manutentivo è appena sufficiente e le finiture sono modeste, i sanitari sono di tipo economico, mentre l'impianto di riscaldamento non pare funzionante.

Le vetrine su strada sono in alluminio con vetro singolo e dotate di serrande di protezione in ferro. I restanti serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo.

I pavimenti sono prevalentemente rivestiti con piastrelle di tipo e qualità corrente.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idraulico e di adduzione del gas) sono in normali condizioni di manutenzione.

L'altezza interna è compresa fra cm. 235 e cm. 250 al piano terra; fra cm. 265 e cm. 295 al piano seminterrato (cortile).

Confini: a sud cortile comune (sub 5), a nord via Principessa Jolanda, a est mappale n. 663, a ovest mappali nn.

655 e 659.

Le superfici nette sono le seguenti: piano terra mq. 98,00, terrazzo mq. 20,00, piano seminterrato mq. 157,00; le superfici commerciali sono mq. 135,00 piano terra/terrazzo, mq. 113,00 piano seminterrato.

Situazione Catastale.

L'immobile sub C) risulta catastalmente identificato come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Montemagno, via Principessa Jolanda n. 28 piano S2 - T-S1; Foglio 5, mappale 661 Subalterno 12; Categoria C/1; Classe 3; consistenza 177 mq.; Sup. cat. totale 268 mq., R.C. € 1.691,14.

D) Terreno pertinenziale, con annesso cortile, entrostante ai sopra descritti corpi di fabbrica, della superficie catastale di mq. 270 circa.

Situazione Catastale.

L'immobile sub D) risulta catastalmente identificato come segue:

Catasto Terreni, Comune di Montemagno, Foglio 5, particella 661, Ente Urbano, Consistenza 2 are e 70 centiare.

Situazione urbanistico-edilizia.

Tutti gli immobili anzidetti, costituenti il lotto unico, ricadono in area residenziale mista di frangia RM3 del vigente PRGC del Comune di Montemagno, di cui all'art. 36 delle NTA.

È, inoltre, presente il vincolo paesaggistico della strada dei vini di cui al d.lgs. n. 42/2004.

Dalle verifiche condotte dal perito stimatore, sono state rinvenute presso il Comune di Montemagno le seguenti pratiche edilizie riguardanti i fabbricati, che risultano essere stati edificati in data antecedente all'anno 1967:

- concessione edilizia n. 376 del 7 novembre 1989 e variante del 28 maggio 1990;
- certificato di abitabilità del 10 ottobre 1990;
- denuncia di inizio attività n. 278 del 27 novembre 2003;
- denuncia di inizio attività n. 464 del 29 marzo 2007.

Da quanto emerso e tenuto conto dei limiti di accessibilità ad alcune parti del compendio pignorato da parte del perito stimatore, si può affermare che il compendio immobiliare è conforme ai titoli autorizzativi edilizi, ad eccezione delle seguenti opere, realizzate in assenza di titolo edilizio:

IMMOBILE SUB B) – FOGLIO 5 MAPPALE 661 SUB 11

Realizzazione di tettoia con struttura in ferro e soprastante copertura in lastre metalliche;

IMMOBILE SUB C) – FOGLIO 5 MAPPALE 661 SUB 12

Realizzazione di tettoia con struttura in ferro e soprastante copertura in lastre ondulate.

Entrambe le tettoie, per la tipologia costruttiva (struttura in ferro) e per la tipologia della copertura (a lastre) potrebbero, in caso di richiesta di sanatoria, non ottenere il titolo a sanatoria, poiché non conformi ai canoni tipici delle costruzioni site nel centro storico ed in area urbana. In tal caso esse andrebbero rimosse per ripristinare l'originario stato dei luoghi.

Il perito ha così stimato l'importo delle opere di messa in pristino:

IMMOBILE SUB B) – FOGLIO 5 MAPPALE 661 SUB 11

Rimozione di struttura metallica e della copertura compreso il carico ed il trasporto in discarica delle macerie: € 10,00/mc x 70 mc = € 700,00.

IMMOBILE SUB C) – FOGLIO 5 MAPPALE 661 SUB 12

Rimozione di struttura metallica e della copertura, compreso il carico ed il trasporto in discarica delle macerie: € 10,00/mc x 55 mc = € 550,00.

I predetti costi di ripristino sono stati dedotti dalla valutazione dei costi finali dei beni immobili.

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 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.

Condizioni di vendita.

Il lotto unico è posto in vendita alle seguenti

CONDIZIONI

1. Generali.

La vendita del lotto unico avverrà al prezzo base di **euro 18.000,00 (diciottomila/00)**, dandosi atto che gli immobili 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 altri pesi ad essi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti e secondo quanto meglio descritto dal C.T.U. nella propria relazione, da intendersi qui ritrascritta e consultabile sui siti internet evidenziati in calce.

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. 2023 103313 0003 datato 3 febbraio 2023, a firma dell'arch. Massimiliano Moccia, l'edificio sub A) rientra nella classe energetica "G"; in base all'attestato di certificazione energetica n. 2023 103313 0004 datato 3 febbraio 2023, a firma dell'arch. Massimiliano Moccia, l'edificio sub B) rientra nella classe energetica "G"; in base all'attestato di certificazione energetica n. 2023 103313 0005 datato 3 febbraio 2023, a firma dell'arch. Massimiliano Moccia, l'edificio sub C) 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 ed 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 C.T.U.) 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 giudiziarie 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

P.E.O. serenellanicola@gmail.com P.E.C. nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu
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 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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica), dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di

P.E.O. serenellanicola@gmail.com P.E.C. nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu
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, 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 13.500,00**) 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

P.E.O. serenellanicola@gmail.com P.E.C. nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu
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.

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. 24/2021 RGE, lotto unico, versamento cauzione" dovrà essere effettuato utilizzando il seguente codice IBAN:

IT47 H060 8510 3010 0000 0057 838

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 delle somme 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 **23 APRILE 2026, 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

P.E.O. serenellanicola@gmail.com P.E.C. nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu
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.

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 2.000,00 (duemila/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

P.E.O. serenellanicola@gmail.com P.E.C. nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu
del giorno 29 APRILE 2026, 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 nè 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 riaccreditare 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 procedente 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 procedente, al creditore intervenuto ed al debitore;

pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

pubblicato ex art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E., 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.astalegale.net; www.asteimmobili.it;
www.portaleaste.com; www.pubblicomonline.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 19 febbraio 2026

Il delegato alle operazioni di vendita

Avv. Serenella NICOLA

