Avv. Mariannina VITELLARO
C.so Dante n. 50 - 14100 ASTI
Telefono 0141.592758 - Fax 0141.592758
Pec vitellaro.mariannina@ordineavvocatiasti.eu
e-mail m.vitellaro@libero.it

TRIBUNALE DI ASTI

- Esecuzione immobiliare n. 303/2013 R. G. E. –

Giudice dell'Esecuzione: Dott. G. Morbelli

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta avv. Mariannina VITELLARO, con studio in Asti, corso Dante n. 50, quale professionista delegato, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, con la quale venivano delegate alla scrivente le operazioni di vendita, visti gli artt. 591 bis e 570 e segg. c.p.c.

AVVISA

che nella data e luogo sottoindicati si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona

dei seguenti beni immobili: **LOTTO UNICO** come individuati e descritti nella relazione di perizia CTU Ing. Massimo Torchio, in atti, cui integralmente si rimanda:

In **Comune di Viarigi (AT), frazione Arrobbio nn. 3 e 4**, così composto:

– fabbricato di civile abitazione sito in frazione Arrobbio n. 3, entrostante a terreno distinto al Catasto terreni; Foglio 13, particella/mappale n. 204, ente urbano di are 4 e centiare 20 censito al N.C.E.U. del Comune di Viarigi al Foglio 13, particella/mappale n. 204, frazione Arrobbio n. 3, piani terreno e primo, categoria A/4, classe terza, vani 7, rendita catastale euro 253,06; fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra composto di cucina, sala e cantina al piano terreno, due camere, sgombero e servizio al primo piano, con cortile e altro fabbricato composto di due locali di sgombero, due ripostigli al piano terreno e due locali di sgombero al piano primo, collegati da scala esterna nel cortile;

– fabbricato di civile abitazione sito in frazione Arrobbio n. 4, entrostante a terreno distinto al Catasto terreni; Foglio 13, particella/mappale n. 305, ente urbano di are 4 e centiare 90 censito al N.C.E.U. del Comune di Viarigi al Foglio 13, particella/mappale n. 305, frazione Arrobbio n. 4, piani terreno e primo, categoria A/4, classe prima, vani 5,5, rendita catastale euro 144,87; fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra composto di una camera, due locali di sgombero e

Avv. Mariannina VITELLARO
C.so Dante n. 50 - 14100 ASTI
Telefono 0141.592758 - Fax 0141.592758
Pec vitellaro.mariannina@ordineavvocatiasti.eu
e-mail m.vitellaro@libero.it
cantina al piano terreno, due camere e locale di sgombero al piano primo, con cortile e tre ripostigli nel cortile stesso.

L'immobile è dotato dell'impianto elettrico ed idrocosanitario, ma tali impianti dovranno essere verificati ed adeguati all'attuale normativa, poiché non completi e in disuso da anni, inoltre l'immobile è sprovvisto dell'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria, sono state posate le tubazioni dell'impianto termico a radiatori, ma mancano sia la caldaia che la quasi totalità dei radiatori.

Situazione occupazionale

Come riferito dal CTU gli immobili risultano "liberi".

Situazione urbanistico-edilizia

Si richiama integralmente la perizia CTU Ing. Massimo Torchio, che si intende qui per trascritta.

Secondo quanto indicato dal CTU l'immobile in oggetto ricade in zona che il vigente P.R.G.C. classifica "Zona agricola"; inoltre è ricompreso nella fascia di rispetto dei 150 m delle acque pubbliche - Rio Chiesetta-; l'articolo 32 delle Norme tecniche di Attuazione riporta i parametri urbanistici, gli interventi ammessi e le indicazioni specifiche previsti in questa determinata zona di PRGC.

Nella propria relazione il CTU ha riferito che dalla documentazione effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Viarigi /AT) in data 07/09/2015 ha permesso di risalire alle seguenti autorizzazioni amministrative relative alla costruzione:

- Denuncia di Inizio Attività n. 1673 del 24/07/2004 per "*Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di un ex edificio rurale da adibire ad abitazione privata*"; e relativa Autorizzazione Paesaggistica numero 1673 del 31/07/2004; tale pratica interessa gli immobili per civile abitazione individuati sulle particelle numero 204 e 305.
- Denuncia di Inizio Attività n. 1750 del 06/04/2006 per "*Recupero di locali di sgombro e cambio della destinazione d'uso da residenziale in artigianale*" e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 1751 del 15/04/2006; tale pratica riguarda il locale aperte "ex portico" individuato sulla particella n. 204.

Il CTU ha rilevato che i lavori assentiti con tali pratiche edilizie autorizzative sono stati iniziati ma mai terminati; pertanto considerato che tali pratiche autorizzative sono scadute e che alcune opere eseguite sono parzialmente difformi da quelle assentite, la regolarizzazione dovrà comportare la pratica della sanatoria con eventuale completamento delle opere ed il pagamento della sanzione in misura non inferiore a euro 516 per ciascuna pratica, oltre al compenso del tecnico professionista

Avv. Mariannina VITELLARO
C.so Dante n. 50 - 14100 ASTI
Telefono 0141.592758 - Fax 0141.592758
Pec vitellaro.mariannina@ordineavvocatiasti.eu
e-mail m.vitellaro@libero.it

incaricato. La spesa per la regolarizzazione edilizia viene pertanto stimata dal CTU in euro 5000,00.

L'immobile oggetto di vendita individuato al Foglio 13 particella 204 è identificabile nella classe energetica "G" e l'immobile individuato al foglio 13 particella 305 è identificabile nella classe energetica "NC" come da certificato redatto dal CTU ing. Massimo Torchio.

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla perizia C.T.U. ing. Massimo Torchio che si intende qui trascritta e integralmente richiamata. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

*** *** ***

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

IL PREZZO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI IN LOTTO UNICO COME SOVRA IDENTIFICATI È IL SEGUENTE:

Prezzo base € 24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinquanta/00); sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base **(offerta minima pari a € 18.562,00 (diciottomilacinquecentosessantadue /00)).**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo.

Gli immobili sopraindicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU Ing. Massimo Torchio agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

Avv. Mariannina VITELLARO
C.so Dante n. 50 - 14100 ASTI
Telefono 0141.592758 - Fax 0141.592758
Pec vitellaro.mariannina@ordineavvocatiasti.eu
e-mail m.vitellaro@libero.it

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

a) gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;

b) portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it

c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Mariannina Vitellaro

§

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.

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 del gestore della vendita telematica: sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto 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 di acquisto, con i documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 16 dicembre 2026**, e dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa

Avv. Mariannina VITELLARO
C.so Dante n. 50 - 14100 ASTI
Telefono 0141.592758 - Fax 0141.592758
Pec vitellaro.mariannina@ordineavvocatiasti.eu
e-mail m.vitellaro@libero.it

una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c.2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è un minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

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

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta può essere presentata da persona da nominare, a norma degli artt. 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 od altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015).

Si precisa che la persona che provvede all'inserimento nel sistema dei dati relativi all'offerta è definita dall'D.M. 32/15 "presentatore". Tale soggetto può coincidere o meno con l'offerente ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante la propria PEC. In questo caso dovrà essere allegata all'offerta procura speciale notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale contenente i poteri e le facoltà conferite al presentatore.

Nel caso in cui l'offerta venga formulata da più soggetti, al "presentatore" dovrà essere conferita procura speciale notarile (o con scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale) da parte di ciascun offerente.

Avv. Mariannina VITELLARO
C.so Dante n. 50 - 14100 ASTI
Telefono 0141.592758 - Fax 0141.592758
Pec vitellaro.mariannina@ordineavvocatiasti.eu
e-mail m.vitellaro@libero.it

Nel caso in cui il "presentatore" sia una società di sevizi, oltre ai documenti di cui infra, l'offerta dovrà contenere la visura camerale aggiornata della predetta società e copia del documento di identità del legale rappresentante della stessa.

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 (Professionista Delegato);
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere necessariamente 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 d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito della aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del co-dice 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

Avv. Mariannina VITELLARO
C.so Dante n. 50 - 14100 ASTI
Telefono 0141.592758 - Fax 0141.592758
Pec vitellaro.mariannina@ordineavvocatiasti.eu
e-mail m.vitellaro@libero.it

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 (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;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. 227/2015).

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare **a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (**Tribunale di Asti-Es. Imm. 303/2013**) esistente presso **BANCA DI ASTI – Filiale di Asti n. 8, Corso Alfieri 326**) ai seguenti estremi: **IBAN: IT 28 M060 8510 3000 0000 0035 019**

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 303/2013 R.G.E. – Lotto Unico - versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica**,** salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere

Avv. Mariannina VITELLARO
C.so Dante n. 50 - 14100 ASTI
Telefono 0141.592758 - Fax 0141.592758
Pec vitellaro.mariannina@ordineavvocatiasti.eu
e-mail m.vitellaro@libero.it

pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuti dell'acquisto.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato **all'udienza di vendita telematica** che si terrà **il giorno 17 dicembre 2026 alle ore 17:00**

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, 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 e 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;
- 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;

Si precisa che, in ogni caso, l'offerta non è efficace e non sarà ammessa se perviene oltre il termine stabilito, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

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

Avv. Mariannina VITELLARO
C.so Dante n. 50 - 14100 ASTI
Telefono 0141.592758 - Fax 0141.592758
Pec vitellaro.mariannina@ordineavvocatiasti.eu
e-mail m.vitellaro@libero.it

Deliberazione sulle offerte

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

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (corrispondente al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
   - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
   - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il sottoscritto professionista delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.
Nel secondo caso, il sottoscritto professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il sottoscritto 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 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.
L'eventuale gara tra gli offerenti avrà come prezzo base la migliore offerta proposta ed il **rilancio minimo** dovrà essere di almeno € 1.000,00. Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni dal giorno 17 dicembre 2026 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato, al giorno 22 dicembre 2026 alle ore 12:00, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento, salvo i prolungamenti come *infra*-descritti.
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

Avv. Mariannina VITELLARO
C.so Dante n. 50 - 14100 ASTI
Telefono 0141.592758 - Fax 0141.592758
Pec vitellaro.mariannina@ordineavvocatiasti.eu
e-mail m.vitellaro@libero.it

possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il sottoscritto professionista delegato provvederà ad effettuare 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 ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il sottoscritto professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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.

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 versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta**

Avv. Mariannina VITELLARO
C.so Dante n. 50 - 14100 ASTI
Telefono 0141.592758 - Fax 0141.592758
Pec vitellaro.mariannina@ordineavvocatiasti.eu
e-mail m.vitellaro@libero.it

o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese relative al trasferimento del bene.

Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28bfebbraio 2023, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (c.d. antiriciclaggio).

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

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 Delegato.

Ove risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà 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) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

L'istituto di credito fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta

Avv. Mariannina VITELLARO
C.so Dante n. 50 - 14100 ASTI
Telefono 0141.592758 - Fax 0141.592758
Pec vitellaro.mariannina@ordineavvocatiasti.eu
e-mail m.vitellaro@libero.it

insoluta), del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi; in caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Il mancato versamento del residuo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Professionista Delegato nel termine stabilito, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata.

La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti della procedura e, qualora il ricavato definitivo dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al versamento della differenza analogamente a quanto disposto dall'art. 587 c.p.c.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

§

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore e al custode. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre ad essere inserito nel portale del processo civile telematico intendendosi così conosciuto dalle parti costituite. L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima, sui siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

La partecipazione alla gara presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Asti, corso Dante n. 50 (Tel. 0141.592758, indirizzo e-mail: m.vitellaro@libero.it, ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita, in giorni feriali, tra le ore 08:00 e le ore 20:00, previo appuntamento telefonico. All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

Custode degli immobili: IFIR PIEMONTE I.V.G. SRL – Corso Francia n. 81-10138 Torino, tel. 011 4731714 o 011482822, cell. 366.6515980 - E-mail:

Avv. Mariannina VITELLARO
C.so Dante n. 50 - 14100 ASTI
Telefono 0141.592758 - Fax 0141.592758
Pec vitellaro.mariannina@ordineavvocatiasti.eu
e-mail m.vitellaro@libero.it

immobiliari@ivgpiemonte.it; immobiliari@ifir.it; PEC: ifir560@pec.ifir.it, per le richieste di visita l'indirizzo e- mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it. Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it www.astalegale.net,

Asti, 25/09/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Mariannina Vitellaro