**STUDIO LEGALE**
**AVV. SERENELLA ELEONORA NICOLA**
**Via San Martino, 43 - 14100 ASTI**
**Tel. 0141/556229**
**P.E.O. serenellanicola@gmail.com P.E.C. nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu**

**TRIBUNALE DI ASTI**

**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare n. 232/2021 R.G.E.**

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

**VENDITA SENZA INCANTO E CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei seguenti immobili

**LOTTO 1**

**in Comune di Asti – Via del Varrone n. 2**

**Descrizione.**

Il Lotto 1 è così composto:

un negozio posto al piano terra, con accesso principale da Via del Varrone n. 2 ed un secondo accesso da vano scala condominiale; un bagno/centrale termica, pertinenziale, posto al piano terra rialzato, accessibile dal vano scala condominiale;

un locale ad uso deposito con relativo terrazzo pertinenziale, posto al piano terra rialzato accessibile da vano scala condominiale (il terrazzo è accessibile da una finestra del deposito poiché ha un piano di calpestio più alto rispetto al deposito);

una cantina posta al piano seminterrato con accesso dal vano scala condominiale, senza ascensore.

Confini:

negozio: proprietà F. 77 n. 113; altra unità immobiliare e vano scala condominiale; Via del Varrone;

bagno/centrale termica: vano scala condominiale; altra unità immobiliare; locale deposito;

locale deposito e terrazzo pertinenziale: bagno/centrale termica; proprietà F. 77 n. 113; proprietà F. 77 n. 115; vano scala condominiale;

cantina: vano scala condominiale; altra cantina; muro perimetrale del fabbricato.

Le superfici commerciali degli immobili facenti parte del Lotto 1 sono le seguenti:

negozio +bagno/centrale termica = mq. 80,25;

locale deposito = mq. 13,50;

terrazzo = mq. 11,95;

cantina = mq. 20,70.

**Situazione Catastale.**

Le unità immobiliari facenti parte del Lotto 1 risultano attualmente censite come segue:

A) Negozio e bagno/centrale termica:

Catasto Fabbricati:

Sez. AT; Foglio 77:

Particella 114; sub 11; Via del Varrone n. 2; piano T; Z.C. 1; Cat. C/1; Cl. 6; Consistenza 61 mq.; Superficie catastale 80 mq.; R.C. € 869,51;

B) Locale deposito e terrazzo:

**STUDIO LEGALE**
**AVV. SERENELLA ELEONORA NICOLA**
**Via San Martino, 43 - 14100 ASTI**
**Tel. 0141/556229**
**P.E.O. serenellanicola@gmail.com P.E.C. nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu**

Catasto Fabbricati:

Sez. AT; Foglio 77:

Particella 114; sub 12; Via del Varrone n. 2; piano T; Z.C. 1; Cat. C/2; Cl. 1; Consistenza 11 mq.; Superficie catastale 15 mq.; R.C. € 19,88;

C) Cantina:

Catasto Fabbricati:

Sez. AT; Foglio 77:

Particella 114; sub 10; Via del Varrone n. 2; piano S1; Z.C. 1; Cat. C/2; Cl. 1; Consistenza 21 mq.; Superficie catastale 21 mq.; R.C. € 37,96;

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali attuali è conseguenza della variazione presentata dal perito-stimatore in data 7 giugno 2022 Prot. n. AT0025733.

In epoca antecedente alla suddetta variazione tutti gli immobili sopra descritti risultavano censiti come segue:

Sez. AT; Foglio 77; Particella 114; sub. 5 (già Foglio 77 Particella 114 subalterni 1 e 2).

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

**Stato di occupazione**.

Nel caso in cui gli immobili risultassero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario in quanto occupati senza titolo opponibile (sullo stato di occupazione degli immobili verificare quanto affermato dal perito stimatore in risposta allo specifico quesito).

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

**Descrizione e caratteristiche costruttive.**

Gli immobili del Lotto 1 sono collocati in zona semi-centrale del Comune di Asti, in prossimità del centro storico. La zona è ben servita dalle strade e dai servizi di trasporto pubblico, con la presenza di attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Negozio bagno/centrale termica.

Internamente il locale si presenta intonacato al civile con presenza di rivestimenti in ceramica nella zona retro negozio/preparazione e con arredamento fisso in legno nella parte vendita.

Dall'ingresso principale verso strada sono presenti quattro scalini rivestiti in marmo dai quali si accede alla parte vendita del negozio. I pavimenti dei locali sono in piastrelle di graniglia. La porta di ingresso principale verso strada è in alluminio mentre quella verso la scala condominiale è in legno non blindata.

Sono presenti i normali impianti tecnologici (idraulico, termico ed elettrico). L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posta nel bagno/centrale termica (avente una superficie calpestabile di 1,30 mq.) posto al piano terra rialzato ed accessibile dal vano scala condominiale, alimentata a gas naturale con sistema di distribuzione a colonne montanti e corpi radianti in alluminio/acciaio.

L'acqua calda sanitaria è fornita tramite caldaia. Sono presenti anche due split per l'aria condizionata posti uno nell'area vendita ed uno nell'area preparazione. Sempre nell'area preparazione è presente un lavandino ed una cappa di aspirazione.

Il negozio presenta uno stato conservativo e di manutenzione sufficiente.

Locale deposito e terrazzo.

**STUDIO LEGALE**
**AVV. SERENELLA ELEONORA NICOLA**
**Via San Martino, 43 - 14100 ASTI**
**Tel. 0141/556229**
**P.E.O. serenellanicola@gmail.com P.E.C. nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu**

Internamente il locale si presenta intonacato e tinteggiato. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Il locale risulta diviso in due parti, separate da una parete in cartongesso ed una porta a soffietto. Le due finestre sono in legno, con vetro semplice, senza persiane, entrambe dotate di inferriate anti-intrusione di cui una apribile. La porta di ingresso è in legno non blindata. Il locale è dotato di impianto elettrico.

Da questo locale è possibile accedere al terrazzo di pertinenza, tramite la finestra con inferriata apribile, in quanto il piano di calpestio del terrazzo è posto ad una altezza superiore rispetto al piano del deposito.

Il deposito presenta uno stato conservativo e manutentivo sufficiente.

Cantina.

Internamente si presenta con muratura portante in mattone a vista e soffitto con volta a botte e pavimentazione in battuto di cls.

Non risulta delimitata da tramezze ma come un unico ambiente in condivisione con altra cantina appartenente a terzi e non soggetta a vendita. L'aggiudicatario dovrà dividere la cantina aggiudicata da quella confinante in conformità alla planimetria catastale allegata alla perizia di stima.

La cantina presenta uno stato conservativo e manutentivo sufficiente.

**Situazione urbanistica.**

Dalla Relazione di Consulenza Tecnica depositata dal perito-stimatore risulta quanto segue.

Il vigente PRG del Comune di Asti classifica la zona ove sorgono gli immobili come segue:

Area A1 – Lotti edificati di tipo C in aree di conservazione.

Le Norme Tecniche di Attuazione e relative tabelle individuano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi.

Dalle verifiche effettuate dal perito stimatore presso gli uffici comunali, relativamente ai fabbricati compendianti gli immobili venduti sono stati reperiti i sotto elencati titoli abilitativi:

Concessione n. 94 del 10/03/1978;

Autorizzazione n. 167 del 24/05/1978;

Concessione n. 257 del 28/06/1978;

Autorizzazione n. 388 del 09/06/1980;

Art. 26 del 13/02/1987;

Art. 26 n. 114 del 27/01/1993;

Art, 26 n. 378 del 08/03/1993;

Attività di Edilizia Libera n. 1898 del 14/11/2007;

Attività di Edilizia Libera n. 1469/2011 del 28/09/2011.

In considerazione di quanto previsto negli atti sopra citati, gli immobili venduti risultano non conformi ai progetti ed alle schede catastali precedentemente depositate in Catasto e, più precisamente:

Negozio al piano terra (sub. 11):

è stata rimossa una porzione di muro nell'area preparazione ed è stato creato un varco dove attualmente è collocato un arredo fisso;

Locale deposito al piano terra rialzato (sub. 12):

è stata creata una tramezza in cartongesso con relativa porta a soffietto separando, di fatto, il locale unico in due ambienti;

Cantina al piano seminterrato (sub. 10):

non risulta delimitata in alcun modo da tramezze e si presenta come unico ambiente in condivisione con altra

cantina appartenente a soggetti terzi.

**Le difformità sopra descritte potranno essere sanate mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria e il perito stimatore ha tenuto conto dei relativi costi nel determinare il prezzo del lotto.**

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

**Condizioni di vendita.**

I beni sono posti in vendita alle seguenti

**CONDIZIONI**

**1. Generali.**

La vendita avverrà al prezzo base di euro **40.300,00 (quarantamilatrecento/00)**, dandosi atto che le unità immobiliari facenti parte del lotto 1 vengono poste in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, 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 a essi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti e secondo quanto meglio descritto dal perito-stimatore nella sua relazione di stima da intendersi qui ritrascritta e consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.giustizia.piemonte.it; www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com; www.pubblicomonline.it, nonché presso lo studio del sottoscritto delegato.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Con riferimento al d.lgs. n. 192/05 e, in particolare, all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 bis di dotare gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica, si precisa che:

- in base all'attestato di prestazione energetica n. 2022 1077190014 del 21 giugno 2022 e valido fino al 21 giugno 2032, a firma dell'Arch. Fabio Mancini, il negozio (sub. 11) rientra nella classe energetica "E".

Con riferimento agli impianti tecnologici presenti nelle unità immobiliari vendute (impianto elettrico, idrico, termico e di produzione di acqua sanitaria) e a quanto disposto dal d.lgs. n. 192/056, è espressamente esclusa ogni garanzia e ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri e pesi di qualsiasi genere (ivi compresi quelli derivanti dalla violazione delle norme urbanistiche ovvero derivanti dalla eventuali necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore, anche non specificati dal perito nella sua relazione), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o non specificatamente evidenziati nelle perizie o nel presente avviso, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

A seguito della emissione del decreto di trasferimento l'immobile sarà liberato – con spese a carico della procedura – dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie attinenti alla procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni, iscrizioni ed iscrizioni non attinenti alla procedura esecutiva sarà 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 e fatti salvi divieti *ex lege*, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto degli immobili posti in vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

**La vendita senza incanto del lotto 1 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" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita (sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del bonifico relativo alla cauzione, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura) e sul Portale Vendite Pubbliche.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

**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 – come già sopra indicato – all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e sul quello del gestore della vendita è pubblicato il "**Manuale utente per l'invio dell'offerta**" messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

**Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pag. 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta**.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui a essere inviata via PEC non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi e i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore

della gara telematica e al professionista delegato.

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'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.

**Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:**

**= il presentatore può essere l'offerente, personalmente o a mezzo di avvocato, o un suo mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da Notaio da allegare all'offerta, insieme al documento di identità e al codice fiscale del presentatore. Ogni diverso tipo di procura non sarà considerata valida e l'offerta non sarà accettata;**

**= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 commi 4 e 5 del D.M. n. 32/1025. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti. Qualora gli offerenti fossero più di uno, tutti dovranno conferire procura al presentatore con le modalità sopra indicate.**

**Se presentatore è una società di servizi, all'offerta, deve essere allegata, oltre alla procura speciale sopra menzionata, anche una visura camerale aggiornata della società e il documento di identità ed il codice fiscale del legale rappresentante.**

**L'offerta si intende tempestivamente depositata e, quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:00 del giorno 22 dicembre 2026.**

**Sarà conseguentemente considerata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:00 del giorno di cui sopra.**

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

Gli avvocati possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa sin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori, la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

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'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.

**Contenuto dell'offerta**

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015, deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo a base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta (**pertanto l'offerta per la partecipazione alla vendita del Lotto 1 non sarà efficace se il prezzo indicato sarà inferiore ad euro 30.225,00 (trentamiladuecentoventicinque/00) nonché il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di inammissibilità dell'offerta** (qualora non fosse indicato alcun termine o fosse indicato un termine superiore ai 120 giorni, sarà comunque da considerarsi come indicato il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione), con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace, l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione,

l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui lettera l)

n) 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 dal regolamento dettato dal D.M. n. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

**All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti**:

- copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- 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;
- copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata";
- 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;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni occorre considerare che, in base alle norme che regolano la comunione legale dei beni, l'offerta presentata da un coniuge produce effetti anche a favore dell'altro coniuge ma l'immobile sarà intestato unicamente all'offerente e in sede di trascrizione del decreto di trasferimento saranno inseriti anche i dati del coniuge; se l'offerente intende acquistare il bene a titolo personale e quindi escluderlo dalla comunione legale, è necessario che ciò venga specificato nella offerta e dopo l'aggiudicazione dovrà essere prodotto atto notorio sottoscritto da entrambi i coniugi con espressa richiesta di esclusione del bene dalla comunione; se invece il soggetto offerente intende far cadere il bene aggiudicato nella comunione legale dovrà inviare copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge anche successivamente all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del prezzo;
- se l'offerta è presentata da soggetto diverso dall'offerente (o dagli offerenti) dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità dell'offerta, copia della procura notarile o della scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale in favore del soggetto che presenta l'offerta al fine di verificare l'esistenza dei relativi poteri in capo al

presentatore.

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

**Cauzione.**

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. 232/2021 RGE, Lotto 1, versamento cauzione"**

**dovrà essere effettuato utilizzando il seguente codice IBAN:**

**IT46 O 060 8510 3010 0000 0057 875**

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

**La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.**

**Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.**

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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito 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.

**Pagamento del bollo**.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica (tramite il portale http://pst.giustizia.it selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali"), 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".

**La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla PEC inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

**3. Esame delle offerte.**

Il sottoscritto professionista delegato

**FISSA**

per l'esame delle offerte telematiche pervenute, l'udienza di vendita telematica del giorno **23 dicembre 2026, ore 16.00** presso il proprio studio in Asti Via San Martino n. 43, udienza che avverrà con le seguenti modalità.

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 sarà effettuato 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 fra centottanta e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza 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.

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

**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 a base d'asta non potrà essere inferiore al 30 % (trenta per cento) del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita (euro 32.100,00 per il Lotto 1).

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 delibazione 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 e inizierà lo stesso giorno della udienza di vendita e scadrà alle **ore 12:00 del giorno 29 dicembre 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 del giudice 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 ne 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 della presentazione dell'offerta.

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

**Dichiarazioni dell'offerente e dell'aggiudicatario**.

**L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare**:

a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;

b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio. Unitamente alla dichiarazione antiriciclaggio il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica antiriciclaggio di cui sopra.

**7. Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento.**

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) **in unica soluzione** nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto alla sospensione feriale). Verserà altresì l'importo delle spese e dei compensi legati al trasferimento del bene che il professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

**L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta**.

L'aggiudicatario che non provveda al versamento del residuo 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.

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 e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

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, l'80% 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, ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal 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.

Del versamento effettuato direttamente a favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al delegato. Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi nel fascicolo telematico della esecuzione e faccia pervenire al delegato (a mezzo PEC) una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata insoluta); del numero delle rate insolute; del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

**8. Custodia**

I beni venduti sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino (TO – 10138), corso Francia n. 81 (tel. 011/4731714; 011/485338; cellulare 366/6515980; e-mail: ivgasti@ivgpiemonte.it; P.E.C.: ifir560@pec.ifir.it;) che, oltre a fornire ogni utile informazione agli interessati, li accompagnerà a visitare gli immobili posti in vendita.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le viste dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

**9. Pubblicità.**

Il presente avviso sarà:

notificato al creditore procedente ed al debitore;

pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

pubblicato, unitamente alla ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione, alla perizia di stima, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per il deposito 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.

Copia del presente avviso sarà depositata nel fascicolo telematico della esecuzione immobiliare tramite il Portale del Processo Civile Telematico (P.C.T.), con la conseguenza che il suo contenuto sarà considerato come conosciuto dalle parti a prescindere dalla sua notificazione, dovendosi considerare la pubblicazione sul P.C.T. da sola sufficiente – in assenza di una prescrizione normativa espressamente impositiva della notifica – a rendere edotte sia le parti costituite che la parte debitrice esecutata alla quale, in mancanza di elezione di domicilio, gli atti saranno notificati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, ai sensi dell'art. 492 c.p.c.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al

**STUDIO LEGALE**
**AVV. SERENELLA ELEONORA NICOLA**
**Via San Martino, 43 - 14100 ASTI**
**Tel. 0141/556229**
**P.E.O. serenellanicola@gmail.com P.E.C. nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu**

Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Asti Via San Martino n. 43, in giorni feriali, tra le ore 9,00 e le ore 19,00, ove gli interessati potranno ottenere maggiori informazioni relative alla vendita.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e la predisposizione dei documenti necessari per partecipare a una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

È possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

Asti, li 26 ottobre 2026

Il delegato alle operazioni di vendita
Avv. Serenella Eleonora NICOLA