

TRIBUNALE DI ASTI  
AVVISO DI VENDITA  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 130/2021  
G.E. DOTT. GIAN ANDREA MORBELLI

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Marco Scassa, nominato Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. con provvedimento del 12/04/2022 reso dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Asti, Dott. Perfetti Pasquale; vista l'ordinanza resa in medesima data, con la quale veniva fissata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione indicata in epigrafe, viste le disposizioni di cui al D.L. n. 83/2015 convertite con modifiche con Legge n. 132/2015, tenuto conto delle modifiche introdotte con il provvedimento operativo del Tribunale di Asti del 09/05/2018 contenente nuovo modello di ordinanza di delega da utilizzarsi anche nelle procedure esecutive pendenti,

AVVISA

che il giorno **16 dicembre 2025 alle ore 16,30** avrà luogo avanti il Professionista Delegato Avv. Marco Scassa la **vendita telematica asincrona tramite piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, dell'immobile di seguito indicato e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO**

Gli immobili caduti nel procedimento esecutivo *de quo* sono siti nel Comune di Montà (CN), Borgata Novi n. 16.

Il Lotto Unico posto in vendita è dunque attualmente censito come segue:

**Catasto Fabbricati – Comune di Montà (AT) – diritto di piena proprietà:**

- **Foglio 30 Particella 736 Subalterno 5 Categoria A/3 Classe U Consistenza 7 vani, Borgo Novi n. 16 piano S1-T-1-2;**
- **Foglio 30 Particella 736 Subalterno 7 Categoria C/7 Classe 1 mq 26 Borgo Novi n. 16 piano T;**

L'unità immobiliare posta in vendita comprende un fabbricato ad uso abitazione a tre piani fuori terra e un piano interrato con terreno pertinenziale e diritto alla corte in comune con altre unità immobiliari con accesso alla via pubblica tramite passo carraio; il fabbricato risulta con affaccio

principale su area pertinenziale esclusiva così come la parte retrostante e cortile in comune di cui sopra, le pareti laterali sono in aderenza ad altre proprietà.

La struttura in muratura portante perimetrale è in mattoni, i solai intermedi in C.A. e laterizi, tetto in legno con manto di copertura in coppi; la facciata principale risulta rifinita con intonaco tinteggiato, i balconi hanno struttura in cemento e ringhiere in metallo, i serramenti esterni sono in legno e la parte retrostante del fabbricato è in mattoni a vista con serramenti in legno.

L'immobile è così composto:

- piano interrato: locale ad uso cantina;
- piano terra: cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e vano scala;
- piano primo: 2 camere di cui una con cabina armadio, bagno, disimpegno, vano scale e balcone;
- piano secondo: locale sgombero e disimpegno.

Gli ambienti interni posti al piano terreno e piano primo risultano suddivisi da pareti in mattoni, intonacati e tinteggiati, i pavimenti in piastrelle monocottura e simil cotto (le camere in laminato effetto legno), il bagno ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica con altezza cm 200; il bagno posto al piano primo ha impianti a filo muro, è privo di sanitari, pavimentazione e rivestimenti; il vano scala ed i locali disimpegno del primo piano sono rifiniti con intonaco tinteggiato e il vano scala del secondo piano è rifinito con intonaco rustico con ultimo tratto di rampa scala in legno.

Il piano secondo ad uso sgombero presenta solaio di copertura tetto a due falde con travi e perline in legno con pareti rustiche in parte prive di intonaco.

Le porte interne sono in legno tamburato con porta principale di ingresso con portoncino di sicurezza in metallo e pannelli in finto legno, i serramenti esterni sono in legno con vetri doppi (piano terra e primo piano), legno e vetri singoli (piano secondo).

L'impianto termico è realizzato sottopavimento con corpi radianti in ghisa, la caldaia che produce anche acqua calda sanitaria è posizionata all'esterno in apposito vano tecnico; la cucina e l'impianto di riscaldamento sono alimentati a gas, gli impianti elettrici sono realizzati sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario.

Non sono presenti certificati di conformità per gli impianti.

Il fabbricato ad uso tettoia è costituito in parte da struttura portante in muratura perimetrale in mattoni e in parte da pilastri in C.A. con tetto in legno e manto di copertura in lastre di fibrocemento sottocoppo e pavimentazione in battuto di cemento; è presente l'impianto elettrico; l'accesso è dato dalla corte comune.

Il locale ad uso cantina al piano interrato accessibile tramite rampa scala in mattoni, sono presenti pareti a volta a botte in mattoni pieni faccia a vista e pavimentazione in battuto di cemento.

La perizia tecnica redatta dal Geometra Doglia Alessandro, con studio in Neive (CN), Corso R. Scagliola n. 71, che qui si intende per intero trascritta e richiamata, ha evidenziato che a livello di

planimetria catastale le medesime non rappresentano correttamente lo stato di fatto dei luoghi in quanto non risultano riportati correttamente il vano scala al piano terreno, sono indicate tre finestre al piano terra mentre ne risultano presenti 2 e non è stato rappresentato il balcone al primo piano. Il CTU ha presentato variazione catastale al fine di aggiornare correttamente lo stato dei luoghi.

Con riguardo alla tettoia aperta essa risulta avere dimensioni e posizione diversa rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale; da ultimo non è stata presentata variazione catastale in quanto il fabbricato dovrà essere oggetto di pratica edilizia in sanatoria e dovrà essere regolarizzato dopo l'approvazione della pratica edilizia stessa.

Con riguardo alle autorizzazioni/concessioni amministrative la perizia evidenzia quanto segue: non risulta presente la documentazione relativa alla costruzione iniziale del fabbricato ad uso abitazione né di quello ad uso tettoia e la loro realizzazione può essere ricondotta ad un periodo precedente al 01.09.1967.

Successivamente tale fabbricato è stato oggetto di manutenzione straordinaria (interna ed esterna) – DIA 2569 del 19/3/2005 comprendente il rifacimento degli impianti tecnologici, la pavimentazione e i rivestimenti, la ristrutturazione del tetto in legno e la tinteggiatura esterna della facciata.

Risulta essere stata presentata DIA del 22/11/2008 n. 5201 per la realizzazione di una recinzione tramite zoccolo in C.A. con sovrastante recinzione metallica a delimitazione del cortile; detto intervento risulta essere stato realizzato in difformità in quanto attualmente il cortile risulta delimitato da un'aiuola con tratto di siepe ed un tratto di recinzione di legno.

Si evidenzia inoltre che il porticato aperto presente sulla parte retrostante è realizzato con pilastri e struttura portante in metallo e manto di copertura in lastre metalliche non presente sulle schede catastali per i quali non risultano titoli edilizi che ne autorizzino la realizzazione; pertanto tale costruzione non può essere regolarizzata con conseguente obbligo alla demolizione.

Con riguardo al fabbricato aperto ad uso tettoia la situazione attuale non coincide con lo stato di fatto indicato in catasto né per dimensioni, né per altezze né per posizioni della pilastratura; tale struttura a catasto risulta libera su tre lati invece attualmente risulta chiusa da una parte in mattoni e una parte risulta occupare una porzione della corte comune; tale situazione urbanistica non risulta sanabile se viene mantenuta la attuale consistenza; ove invece si proceda con rimozione del muro e della porzione che insiste sull'area comune si può procedere con regolarizzazione in sanatoria.

I costi relativi alle opere edilizie sono di circa € 12.500,00.

\*\*\*\*\*

**Prezzo base: € 42.648,15.**

**L'offerta minima per il lotto unico è di € 31.986,11 pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

\*\*\*\*\*

Ai sensi dell'art. 173 c.p.c. *quater*, disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. del D.P.R. n. 380/2011 e di cui all'art. 40 della L. n. 47/1985 e s.m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal perito estimatore Geometra Doglia Alessandro ed alla perizia da esso stesso redatta che si intende qui per intero trascritta, che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della L. n. 47/1985.

Gli immobili sopra indicati 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 perizia estimativa agli atti della procedura e da intendersi qui integralmente trascritta 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.

A seguito del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario – delle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

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.

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

\*\*\*\*\*

#### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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](http://www.astetelematiche.it) sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura;

Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile dall'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”;

**L'offerta con i documenti dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del 15**

**dicembre 2025** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, 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'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 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 di 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta.

Se l'offerente è 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 potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. 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 (salva facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo,



unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015.

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonchè 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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento – ovvero copia della contabile di avvenuto pagamento – tramite bonifico bancario sul conto della procedura – dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 di depositarli all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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, nonchè 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 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;

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma **pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura avente il seguente **IBAN IT 53 J060 8510 3010 0000 0057292** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato anche nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 130/2021 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, ovvero entro il 15 dicembre 2025.**

**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 € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 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 sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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:

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed 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.

### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida il 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 (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente salvo che:
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi specificatamente nel verbale);
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista delegato comunicherà la circostanza al 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 ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

### GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 1.000,00 e non è consentito l'inserimento di importi



con decimali.

**La gara avrà durata sei giorni, ovvero dal giorno 16 dicembre 2025 dalle ore 16.30 e terminerà alle ore 12,00 del 22 dicembre 2025.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del 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 a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per la gara:

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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 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](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita nè può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultino sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

### **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 a sospensione feriale).**

L'aggiudicatario dovrà versare altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del 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'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15 giorni dalla data di 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 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'art. 41, comma 4, del D. Lgs. 1/9/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente

di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato.

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 in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; Non è necessario richiedere altra autorizzazione al GE per l'applicazione delle norme sopra indicate.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i compendi pignorati contattando il custode degli immobili: **Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, 10156 Torino (TO) Strada Settimo 399/15, telefono 011/4731714, fax 011/4730562, cell. 366/4299971, email: [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it).**

Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

La pubblicità è effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. e in particolare :

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

Asti, li 19.9.2025

Avv. Marco Scassa