

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

NELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. 135/2023

Il sottoscritto **Avv. Piergiorgio Ramello**, con studio in Asti, via XX Settembre n. 100, in esecuzione di quanto delegatogli ex art. 591 bis cpc dal Giudice dell'Esecuzione,

**AVVISA**

che **il giorno 28 maggio 2026 alle ore 17** presso il proprio studio in Asti, via XX Settembre n. 100, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti immobili:

**Negozi ubicato a Carmagnola (TO) - Via San Francesco di Seles 52/6, piano T**

Trattasi di un ampio NEGOZIO al piano terreno del Complesso "Carmagnola 2000" composto da locale commerciale di mq. 128.09, antibagno, due bagni, deposito. Superficie commerciale lorda: mq. 164.50; superficie utile interna: mq. 146,70.

Il negozio di altezza mt. 3.88 al controsoffitto dispone di porta di accesso vetrata ed una vetrina sul lato porticato interno del complesso edilizio e di n. 4 vetrine (compresa uscita di sicurezza) sul lato verso Via Battisti.

Sono necessari lavori di completamento della zona bagni, finiture generali e completamento impianto termico/climatizzazione mediante posa caldaie a parete murale e ventilconvettori a parete.

Presenza di parcheggi pubblici e servizi in generale nelle immediate vicinanze.

Classe energetica D (kWh/m<sup>2</sup>anno: 228.56).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 394, Sub. 18, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

COERENZE:

Il negozio, censito a Catasto Fabbricati al foglio 100 particella 394 sub.18 confina a sud con negozio sub.19, negozio sub.21; a est con marciapiede comune sub.199 lato Via Battisti; a nord con negozio sub.17, negozio sub.16; a ovest con porticato comune sub. 199.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	146,70 mq	164,50 mq	1	164,50 mq	3,88 m	T
Totale superficie convenzionale:				164,50 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	164,50 mq	

### CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La precedente scheda catastale era stata depositata con Dichiarazione prot. TO0192846 del 25/03/2010 e riferita all'immobile in Carmagnola (TO), Via San Francesco di Sales 52/6, censito a Catasto Fabbricati al fg. 100 part. 394 sub.18.

A seguito del sopralluogo e dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale erano state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Realizzazione di pareti interne in cartongesso in corrispondenza del vano principale non indicate nella planimetria catastale.
- 2) Rimozione dei due ripostigli interni e realizzazione di un locale deposito più ampio di mq. 11.01.

Per tale motivo l'esperto estimatore ha depositato la variazione catastale DOCFA protocollata con il numero TO0098129 del 10/03/2025 presso la Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Torino, per "diversa distribuzione degli spazi interni".

Nota: il classamento (C/1 classe 5) e la rendita catastale (€ 3.558,08) sono stati proposti dal tecnico e potrebbero in futuro essere soggetti a variazioni da parte della Agenzia delle Entrate. Sussiste quindi la piena conformità catastale.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione generale è discreto. L'aggiudicatario dovrà completare i lavori nei bagni e deposito, posizionare le porte interne, posizionare gli elementi mancanti dell'impianto termico ed elettrico. I locali sono tutti da tinteggiare e occorrerà eseguire le opere di manutenzione ordinaria ai serramenti comunque funzionanti.

### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è sita all'interno del fabbricato condominiale denominato "Carmagnola 2000" codice fiscale: 94050760091.

Le parti comuni condominiali collegate all'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono le seguenti:

- 1) Subalterno 191: Bene comune non censibile a tutti i subalterni - verde giardino comune al piano terreno.

2) Subalterno 192: Bene comune non censibile a tutti i subalterni - locale pompe antincendio al piano interrato accessibile da scala esterna a lato del porticato.

3) Subalterno 193: Bene comune non censibile a tutti i negozi del piano terreno e uffici del piano primo - locale caldaie al piano interrato accessibile da scala esterna a lato del porticato.

4) Subalterno 199: Bene comune non censibile a tutti i subalterni - camminamenti comuni, porticati del piano terreno e marciapiede verso Via Battisti.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Struttura portante edificio condominiale: fondazioni, pilastri e solai in cemento armato.

Esposizione: lato ovest verso il porticato comune di accesso e lato est verso Via Battisti.

Altezza interna al controsoffitto: mt. 3.88

Pareti interne perimetrali: in muratura intonacate e tinteggiate.

Pareti interne antibagno e due bagni: muratura di mattoni forati intonacati.

Pareti interne locale deposito e negozio principale: struttura in cartongesso tinteggiata.

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica colore beige.

Rivestimento antibagno e bagni: piastrelle di ceramica smaltata in altezza.

Infissi esterni: profili in alluminio con vetrocamera normale. Tutti i serramenti, sia che i tratti di porta di accesso o vetrine sono dotati di sovra-aperture a vasistas (finestre che si aprono verso l'interno dell'edificio e presentano le cerniere sul traverso inferiore), mentre la chiusura è posizionata sulla parte superiore per la ventilazione naturale diretta di altezza cm. 120 circa apribili con asta.

Porte interne: non presenti. Sono visibili i soli controtelai in legno.

Controsoffittatura: presente controsoffitto modulare a quadrotte 60x60 in fibra minerale in tutti i locali ad altezza 3.88 mt. In corrispondenza dell'antibagno e bagni l'altezza della controsoffittatura è pari a mt. 3.06.

Impianti tecnologici:

- Impianto elettrico: presente impianto elettrico basico a norma di legge per il quale non si dispone del certificato di conformità. Il quadro elettrico principale è posto esternamente al deposito. Il controsoffitto dispone di lampade a quadrotte riflettenti a neon. Montate almeno due lampade per illuminazione d'emergenza.

- Impianto termico: impianto costituito in origine da caldaia muraria a gas metano posta nel vano comune interrato sub.193, una serie di ventil convettori nel locale negozio principale, un radiatore nei pressi del quadro elettrico e termoarredo nei bagni. Al momento del sopralluogo

risultava presente solo l'impianto sottotraccia essendo stati rimossi sia la caldaietta murale che i ventil convettori, radiatore e termoarredo bagno.

Non si dispone del certificato di conformità.

- Impianto di climatizzazione estiva: non presente.

Lo stato di manutenzione generale è discreto. L'aggiudicatario dovrà completare i lavori nei bagni e deposito, posizionare le porte interne, posizionare gli elementi mancanti dell'impianto termico ed elettrico. I locali sono tutti da tinteggiare e occorrerà eseguire le opere di manutenzione ordinaria ai serramenti comunque funzionanti.

#### SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta che l'unità immobiliare sia vincolata a servitù, censo, livello ed usi civici.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade il complesso edilizio denominato "Carmagnola 2000" è individuata nel Piano Regolatore Comunale con la sigla D.U.1.4-SUE 11

#### REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio denominato "Carmagnola 2000" è stato edificato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- 1) Concessione Edilizia onerosa n.5340/1998 del 23/12/1998 per "Costruzione edifici a destinazione terziaria e residenziale - D.U. 1.4-SUE 11. Istanza prot. 1998/10538 del 14/05/1998. Pratica edilizia 202/1998.
- 2) Concessione Edilizia di onerosa n.5340/b/2003 del 30/06/2003 per "Lavori in variante a progetto esaminato il 30/09/1998-V.710". Istanza prot. 17300/2001 del 13/07/2001. Pratica edilizia 260/2001.
- 3) Denuncia di Inizio Attività DIA prot. 44788 del 25/11/2009. Pratica Edilizia 427-D/09 per interventi di manutenzione straordinaria art.22 commi 3-4 DPR 380/2001 volti al ripristino del locale commerciale. Lavori terminati in data 13/04/2010 come da comunicazione prot.13942 del 14/04/2010.
- 4) Istanza di agibilità prot. 17583 del 24/05/2004 inerente le porzioni al piano terreno del fabbricato sub.12-13-14-16-17-18-19-20-21 del fg.100 per i quali era stata rilasciata la Concessione Edilizia 5340 del 23/12/1998.

5) Dichiarazione di agibilità del 30/04/1998 (in riferimento alla istanza prot. 17583 del 24/05/2004).

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del rilievo in loco effettuato dal perito in data 03/02/2025 è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con il progetto allegato all'ultima autorizzazione DIA prot. 44788 del 25/11/2009. Pratica Edilizia 427-D/09.

Non esiste piena corrispondenza essendo state riscontrate le seguenti difformità: Lo stato di fatto presenta le misure totali interne di valore inferiore a quello autorizzato a causa di probabile realizzazione controparete interna.

Sono stati rimossi i due ripostigli a lato del blocco servizi igienici.

E' stato realizzato un locale deposito di superficie mq. 11,00.

L'aggiudicatario dovrà quindi depositare pratica edilizia CILA in sanatoria il cui costo totale comprensivo della parcella professionale, diritti di segreteria, oblazione e variazione catastale si stima orientativamente in € 5500,00.

L'aggiudicatario dovrà inoltre ripristinare tutti gli elementi mancanti dell'impianto termico quale caldaietta murale, ventilconvettori, radiatore e termoarredo. Si stima un costo totale orientativo e non preciso, comprensivo di manodopera, valutato in circa 12000,00€.

#### SPESE CONDOMINIALI al marzo 2026

Totale spese per l'anno in corso e precedente da versare: € 572,62 (anno 2025) e 133,42 (1° rata anno 2026).

Importo spese straordinarie già deliberate nel 2025 relative a lavori ancora da realizzare: € 6.868,82.

Il Regolamento condominiale deriva da atto notarile Not. Osella Paolo del 08/10/2013 repertorio 66691/36959, trascritto all'Agenzia del Territorio di Torino 2 il 06/11/2013, Reg. Gen: 38665, Reg. Part: 26942.

Millesimi di proprietà generale riferiti solo alle attività commerciali: 16,63

Millesimi di proprietà generale riferiti all'intero complesso: 9,14.

L'amministratore riferisce che le spese condominiali relative all'anno 2026 non sono ancora state deliberate.

Il condominio ha dato inizio ad una azione legale nei confronti della società costruttrice GER Srl per constatazione vizi e difetti legati alla costruzione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del Geom. Marco Delfinetti di Alba il cui contenuto si richiama integralmente.

VALORE IMMOBILE

Valore di stima: € 172.725,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.500,00	€
Spese condominiali insolute anno in corso e precedente	706,04	€
Rischio assunto per mancata garanzia (misura forfettaria 5%)	8.636,25	€
Altro: oneri di completamento impianto termico	12.000,00	€

Il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare è stato stimato, in perizia, in residui € **144.765,75** (euro centoquarantaquattromilasettecentosessantacinque//75).

\*\*\*\*\*

Ai sensi dell'art. 173-quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, 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 CTU 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°c. e 40, 6°c. L.47/85.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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 CTU 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. A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle 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.

#### **PREZZO E MODALITA' PER PARTECIPARE ALLA VENDITA**

La vendita avverrà in un unico lotto con prezzo base di € **145.000,00 (Euro centoquarantacinquemila//00)**, con aumento minimo in caso di gara di € **4.000,00 (Euro quattromila//00)**;

sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base: offerta minima pari ad € **108.750,00**.

N.B. Ove gli interessati siano soggetti passivi IVA si applicano le norme sul regime IVA qui integralmente richiamate.

Custode degli immobili: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – CORSO FRANCIA 81, TORINO, TEL. 011 485338/ 011 482822 / 011 488913 o 366.4299971 - E-mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it);

Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sul sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

#### **CAUZIONE, OFFERTA E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

##### **ASINCRONA**

\* L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, solo tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario IT 120 08530 10302 0000 0029 7267 aperto presso Banca d'Alba Credito Cooperativo SC.

Il bonifico deve indicare la causale "Procedura Esecutiva n. 135/2023 R.G. ES. Tribunale di Asti. Versamento cauzione", e dovrà essere effettuato nei giorni antecedenti, al massimo entro e non oltre il giorno che precede quello stabilito per la vendita telematica, al fine di assicurare che l'accredito delle somme sia tempestivamente riscontrabile dal delegato sul conto della procedura. Si avverte che se e qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita

**telematica il professionista delegato non abbia riscontro e visibilità dell'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, riterrà l'offerta 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 potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"*.

\* L'importo cauzionale sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

\* Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente 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). Il *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"* è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione *"documenti"*, sottosezione *"portale vendite pubbliche"*.

\* Al fine di agevolare alla vendita telematica "Aste Giudiziarie In Linea S.p.a." fornisce assistenza tramite desk telefonico utenza 0586.20141, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.

"Aste Giudiziarie In Linea S.p.a." offre servizio di fornitura PEC per trasmettere le offerte di acquisto nelle aste immobiliari nonché fornitura di firma digitale per sottoscrivere l'offerta d'acquisto nelle aste immobiliari.

\*\*\*\*\*

\* Dopo aver bonificato la cauzione entro e non oltre il giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica, l'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro e non oltre **le ore 12 del giorno 27 maggio 2026** in via telematica 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 elettronica 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.

\* L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale e partita IVA nel caso di acquisto in regime di IVA); 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 26/2/2015; 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 minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

\* Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta 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, ultimo comma, c.p.c.

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

\* L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si offre di acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura che è il sottoscritto Avv. Piergiorgio Ramello;
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% al prezzo base, e il termine per il versamento del saldo prezzo (che in ogni caso non potrà mai essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);



- l'importo versato a titolo di cauzione;
  - la data l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato a titolo di 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;
  - 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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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 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 a favore del soggetto che effettua l'offerta.

\* 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 non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **ESAME DELLE OFFERTE A GARA**

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

\* L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte, l'esame delle offerte e tutte le connesse attività di legge e del caso verranno effettuate dal professionista delegato presso il



proprio studio in Asti, via XX Settembre n. 100 in data **28 maggio 2026 alle ore 17**. All'udienza di vendita 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 [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 anche che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

\* All'udienza il sottoscritto professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti necessariamente da allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo complessivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e alla dichiarazione di apertura della 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 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 o superiore al 75% del prezzo base, aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che vi siano possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

#### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

\* In caso di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con rilancio minimo di gara pari ad **€ 4.000,00 (Euro quattromila//00)**.

\* Non è consentito l'inserimento di importi con decimali

\* La gara telematica tra gli offerenti avverrà con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

\* Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La durata della gara è fissata in nn. 6 (sei) giorni, con inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte e con termine il giorno 3 giugno 2026 alle ore 17.**

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 a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo prolungato.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della 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 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 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 comunicazione tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei ricorrenti.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per l'accredito) sarà restituito – entro il termine di dieci giorni – agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

### **SALDO DEL 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).

\* **Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese** e per oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e compenso spettante al delegato che è incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

**L'ammontare delle spese aggiuntive verrà comunicato all'aggiudicatario dal sottoscritto professionista delegato, salvo conguaglio:** il compenso sarà calcolato ex D.M. Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227, gli altri oneri secondo le leggi ed i regolamenti vigenti (*in via del tutto indicativa ed approssimativa le spese aggiuntive potrebbero variare dal 10 al 20% del prezzo, fatto salvo i casi di riduzioni o esenzioni ove sia possibile ottenere; es. agevolazioni prima casa ecc.*).

Ai sensi dell'art. 585, quarto comma, 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 dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dell'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

L'aggiudicatario persona fisica, dovrà presentare al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo, l'estratto atto di matrimonio specificando il regime patrimoniale adottato dal coniuge, oppure il certificato di stato libero ai fini della corretta predisposizione del decreto di trasferimento del bene.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia del medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al sottoscritto professionista delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. n. 385 del 1993 ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché nel termine di 15 (quindici) giorni dalla data

dell'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 contestazione 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 oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine sopra stabilito sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.lgs. 385/93 corrispondere direttamente al creditore fondiario sul conto corrente (di cui il creditore avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine per il versamento del saldo del prezzo, l'80% del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, interessi, 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, D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

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.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

**In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo o laddove non sia resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.**

Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario e dunque ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario così come le spese per le pratiche di accatastamento e per il compenso del delegato per quanto di competenza ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione, o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi.

### **TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA**

L'immobile sarà ceduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo di vendita; la vendita forzata non è soggetta a garanzia per l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità quali ad es. quelli urbanistici, adeguamento impianti, spese condominiali preesistenti.

Per eventuali violazione della normativa urbanistica/edilizia l'aggiudicatario potrà avvalersi, se ne ricorrono i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 4 DPR 380/2001 e art. 40 sesto comma Legge 47/1958, presentando ove possibile istanza di concessione edilizia o permesso in sanatoria nel termine di giorni 120 (centoventi) dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il bene è trasferito con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto e sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole, condizioni, modalità, oneri e limitazioni, per le quali si rimanda alla relazione di consulenza tecnica consultabile 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) che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

\* La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere termine non inferiore a giorni 45 (quarantacinque).

Asti, lì 17 marzo 2026.

Il professionista Delegato  
Avv. Piergiorgio Ramello