

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu



TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

G.E. Dr.ssa Paola Amisano– R. G. Es. imm. n. 138/2015

La sottoscritta **avv. Sabrina Gonella** (GNLSRN72H70A479W) con studio in Asti, Via San Secondo 28, PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu, nominata professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 22.05.2019,

Vista l'ordinanza con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 138/2015 Rg. Es. Imm. contro: *indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30.06.2003 n. 196;*

Visti gli articoli 591 bis, 576 e 569 e segg. c.p.c.,

DISPONE LA VENDITA

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili in **LOTTO UNICO**:

Diritto 1/1 di NUDA PROPRIETA' di fabbricato civile ad uso abitazione sito in Comune di Asti, Corso Alfieri n. 302 al piano 1° (2° piano fuori terra), di cui al **LOTTO 3 perizia Geom. Marco Tommei** e precisamente così **censito al NCEU del Comune di Asti**:

Sez. Urb. AT al Foglio 77 Particella 8321 sub 32, Cat. A/3 Corso Alfieri n. 302 piano 1 (Dati di superficie: totale 45 mq., totale escluse aree scoperte 43 mq; Rendita: Euro 85,22; Zona censuaria 1, Classe 1, Consistenza 1,5 vani (insistente su particella censita al C.T. Foglio 77 n. 8321 Ente Urbano).

L'appartamento è situato in un condominio residenziale tipologia storica di vecchia costruzione originaria risalente ai primi del '700 sviluppato su quattro piani fuori terra, il tutto ubicato nella zona centrale della città di Asti. All'appartamento si accede dalla porta finestra posta in disimpegno comune, dopo aver percorso un breve tratto su ballatoio comune. L'appartamento si compone di: piano primo (2° f.t.): cucinino, bagno, antibagno, bagno, camera, piano soppalcato, balcone. Altezza interna variabile da mt 2,40 a 4,60.

L'appartamento in oggetto ha inoltre una porzione di balcone di proprietà esclusiva, che affaccia su cortile interno condominiale, su cui grava una servitù di passaggio a favore degli alloggi distinti dai sub. 28, 29 e 31.

Quote di proprietà millesimali: dall'atto notarile rep. 30064 Notaio Ratti Luciano (del 27/02/1998) la quota di comproprietà millesimale sulle parti comuni del fabbricato ammonta a 16,43/1000.

Confini: A NORD vano scala condominiale, a EST affaccia su cortile interno condominiale, a SUD con sub. 31, a OVEST con muro perimetrale.

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu



Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Asti, approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000 e successive varianti di cui ad oggi risulta essere Variante Parziale 33 adottata con D.C.C. n° 37 del 27/07/2016, definitivamente approvata con D.C.C. n° 61 del 28/11/2016, colloca l'immobile in oggetto in zona A1 Aree residenziali di conservazione, lotti edificati di tipo A in aree di conservazione (occupati da immobili vincolati ai sensi della L. 1.06.1939 n. 1989). Il fabbricato, degli immobili in oggetto, è stato inserito dal Comune di Asti nel Piano di Recupero del Comparto 4 (unità 60,2) di cui alla Delibera Consiliare 16/03/1981 n. 82 e di aver approvato ed accettato il preliminare di convenzione approvato con Delibera Consiliare 26/01/1982 n. 46/5.

Conformità edilizia:

Confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto con quella di rilievo il C.T.U. Geom. Marco Tommei ha verificato la parziale difformità con lo stato di fatto. Nello specifico si è rilevata la mancata rappresentazione del piano soppalcato e realizzazione scala di accesso allo stesso. Trattasi di difformità che variano la consistenza immobiliare, in quanto opere abusivamente realizzate e non attualmente sanabili.

Dall'esame dei documenti originali depositati presso il Comune di Asti - Ufficio Urbanistica eseguito dal CTU Geom. Marco Tommei in data 19/07/2017 sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

1. Domanda di Autorizzazione edilizia presentata il 11/12/1980 prot. 42848 per lavori di manutenzione straordinaria esecuzione servizi igienici e distribuzione interna. Autorizzazione mai rilasciata;
2. Domanda del 18/09/1981 per opere inerte non rilasciata;
3. Concessione edilizia n. 285 del 16/09/1982 per lavori di sistemazione interna dei locali al piano terreno e al piano secondo e formazione di servizi igienici. (non riguarda i locali oggetto di vendita);
4. Concessione edilizia n. 323 del 15/10/1982 per lavori di sistemazione interna dei locali al piano primo e formazione di servizi igienici.
5. Certificato di Agibilità n. 3353/1988/39.

Dall'esame dei documenti originali depositati, l'immobile nella sua interezza risulta conforme ai provvedimenti autorizzativi.

Si è riscontrata, come già evidenziato, la presenza di un piano soppalcato e realizzazione di scala di accesso al soppalco.

In conclusione sulla base dei calcoli eseguiti il CTU determina che il soppalco abusivamente realizzato deve essere demolita in quanto non sanabile.

Da indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica di Asti, il CTU Geom. Marco Tommei riferisce che non risulta alcuna pratica edilizia e/o comunicazione edilizia successiva.

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu



Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato; da informativa 24/01/2018 del CTU presso Agenzia delle Entrate risultava registrato in data 23/06/2017 un contratto di locazione a nome degli stessi soggetti che risultano titolari del diritto di usufrutto sull'immobile.

L'unità immobiliare è inserita nel Condominio denominato "CORSO ALFIERI 300"; è onere della parte acquirente verificare le spese condominiali di gestione aggiornate a carico della parte acquirente, anche ai sensi dell'articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del codice civile.

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.i.

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.

Si precisa che in riferimento al D.lgs. 192/05 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 bis di dotare gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), nonché alla legge regionale 28 maggio 2007 n. 13, recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia (D.G.R. n. 43-11965), entrata in vigore il 1° ottobre 2009, l'immobile oggetto di vendita è individuato nella Classe Energetica "F" come risulta da Attestazione di prestazione Energetica del 17.05.2018, con scadenza 31.12.2019, redatta dal Geom. Marco Tommei.

Per informazioni più dettagliate sul punto si rimanda alla perizia CTU Geom. Marco Tommei che si intende qui ritrascritta ed integralmente richiamata. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo base di vendita degli immobili come sovra identificati è di Euro 21.000,00 come da ribasso del prezzo di stima (€ 27.740,00); sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima 75% € 15.750,00).

Trattandosi di immobile proveniente da transazioni tra privati, la vendita sarà assoggettata all'imposta di registro, catastale ed ipotecaria.

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.

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu



Gli immobili sopraindicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella C.T.U. Geom. Marco Tommei 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.

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

- a) gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie In linea S.p.A.;
- b) portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
- c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Sabrina Gonella

§

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile posto in vendita.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura.

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

L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 09 MARZO 2026**, e dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offer-tapvp.dgsia@giustiziacerit.it**.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu



L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

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

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

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

L'offerta può essere presentata anche a mezzo di un procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare, a norma degli artt. 579, comma 3 e 583 c.p.c..

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

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;

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu



- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 u. c. c.p.c.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo di cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la pro-cura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu



- 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 titolar 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 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 (salvo la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. 227/2015).

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (conto corrente bancario presso BANCA DI ASTI – CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. - Filiale di Asti - IBAN: IT46D0608510301000000054658 intestato Tribunale di Asti n. 138/2015 R.G.E.); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 138/2015 R.G.E. - Lotto Unico - versamento cauzione”, dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN come sopra indicato

IT46D0608510301000000054658

in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte ossia entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.

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

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

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu



dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Esame delle offerte

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, presso il proprio studio in Asti, Via San Secondo 28, in data 10 MARZO 2026 alle ore 16:00.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito 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 e sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza, il professionista delegato sottoscritto:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare 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 ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura. A tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i dati personali di ciascuno offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

Nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, il professionista delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c..

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;



AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu



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 in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 388 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il sottoscritto professionista delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Nel secondo caso, il sottoscritto professionista delegato procederà alla deliberazione dell'i-istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno-

Il rilancio minimo dovrà essere di almeno € 1.000,00 (mille/00). Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.

La gara inizierà in data 10 MARZO 2026 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà durata di 6 (sei) giorni, fino alle ore 12:00 del 16 MARZO 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 a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento

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

- tramite la piattaforma 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 o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu



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 comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna dogianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

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

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

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

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza le comunicazioni e notificazioni saranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale); entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene.

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

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

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

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu



della bozza di decreto di trasferimento. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato 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 combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c. Ove risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disgraudi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato. Nel caso in cui l'atto di preceppo ovvero l'atto d'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: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolte, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi. Ai fini di cui sopra il Delegato verificherà: la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. 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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, ed il Delegato fisserà una nuova vendita: se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 cpc. L'aggiudicatario provvisorio qualora non già residente nel Comune di Asti dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu



PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore precedente, ai creditori intervenuti, al debitore e al custode. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a relazione di stima, sui siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it, e www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it e www.publicomonline.it., almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato delegato presso il suo studio in Asti, Via San Secondo 28 (Tel. 0141.091540, fax 0141.091541. indirizzo e-mail: avv.sabrinagonella@gmail.com. Posta elettronica certificata (PEC): gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu, ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita, in giorni feriali, tra le ore 08:00 e le ore 20:00, previo appuntamento telefonico.

Custode degli immobili: IFIR PIEMONTE I.V.G. SRL - TORINO, STRADA SETTIMO N. 399/15, TEL. 011 4731714 o 0114731217 o 366.6515980 - FAX 011 4730562, E-mail: immobiliarri@ivgpiemonte.it; immobiliari@ifir.it; PEC: ifir560@pec.ifir.it, per le richieste di visita l'indirizzo e-mail: richieste.visitate@ivgpiemonte.it. Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it e www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it e www.publicomonline.it.

Asti, 18.12.2025

Il professionista delegato

Avv. Sabrina Gonella

Sabrina Gonella

