TRIBUNALE DI ASTI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. NR. 149/2024

G.E. DOTT.SSA PAOLA AMISANO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

* * *

Il sottoscritto Avv. Pierangelo Bordino, CF. BRDPNG94D14A479O, con studio primario in San Marzano Oliveto (AT), Via Nizza nr. 5 e studio secondario in Torino (TO), Via Bertola nr. 2, nominato delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591*bis* c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione immobiliare con provvedimento datato 06.07.2025 nella procedura esecutiva immobiliare nr. 149/2024 R.G.E. al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **13 gennaio 2026, alle ore 15:30**, presso il proprio studio in Torino (TO), Via Bertola nr. 2, in Torino (TO), Via Bertola nr. 2 si procederà alla

VENDITA IMMOBILIARE CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del seguente bene immobile:

OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUITVA

È un alloggio con cantina ubicati in Asti, via Guttuari n. 36, identificato con i seguenti

ESTREMI CATASTALI

LOTTO UNICO:

Catasto dei Fabbricati – Comune di Asti

- **F. At/77 n.743 sub.71, cat. A/2 di classe 3, vani catastali 3,5, piano T, superficie totale 84 mq, superficie catastale al netto delle aree scoperte 83 mq. R.C. 325,37, via Guttuari n. 36.**
- **F. At/77 n.743 sub.70, cat.C/2 di classe 1, mq.10, piano S1, superficie catastale 15 mq. R.C. 18,08, via Guttuari n. 36.**

(già F. At/77 n.743 sub.20, cat. A/2 di classe 3, vani catastali 4,5, piano S1-T, superficie totale 74 mq, superficie catastale al netto delle aree scoperte 73 mq. R.C. 418,33, via Guttuari n. 36.per variazione del 18.04.2025, pratica n. AT0022523 in atti dal 22.04.2025).

Coerenze:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Coerenze dell'alloggio: muro perimetrale, cortile interno, vano scala e alloggio n. 7 del piano;
- Coerenze della cantina al piano interrato: muro di perimetro su due lati, proprietà xxx, disimpegno comune e cantina n. 11.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO UNICO

Gli immobili (appartamento e cantina) si trovano in uno stabile a cinque piani fuori terra con un piano interrato, facente parte del Condominio "xxx" costruito nel 1952 e sito in Asti, Via Guttuari n. 36. La palazzina è dotata di un'unica scala interna e si sviluppa ad angolo con corso Gramsci, con l'installazione di un ascensore posizionato nel cortile.

L'alloggio posto al piano rialzato, con un solo affaccio verso il cortile interno, dispone di ingresso diretto sulla cucina/soggiorno con balcone esterno, un corridoio di disimpegno, un bagno finestrato, due camere da letto.

La cantina è posta nell'interrato.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e caldaietta a gas installata in bagno. Gli impianti tecnologici, acqua, forza elettrica, gas, sono tutti sotto traccia ma privi della certificazione di conformità in quanto all'epoca della costruzione non richiesti.

Il CTU ha precisato che non è stato reperito il certificato di idoneità statica dell'edificio. A seguito di verifica presso l'archivio comunale e il condominio, non risulta depositato alcun certificato e non vi è obbligo normativo specifico per edifici costruiti anteriormente al 1967, salvo interventi strutturali successivi non documentati.

SITUAZIONE OCCUPATIVA DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO UNICO

Attualmente l'alloggio è libero, ma completamente arredato, con tutti i mobili presenti, inclusi indumenti, suppellettili varie, e la cantina è occupata da materiale di vario genere.

VERIFICA EDILIZIA, URBNISTICA E CATASTALE

- Lo stabile, di cui fa parte l'alloggio è stato costruito a seguito del rilascio del Permesso di costruzione n.340 del 06.06.1951 richiesto il 30.5.1951 da parte del sig. xxxx xxxxxxx. Tale richiesta riproponeva quella già presentata l'8.11.1942 per la costruzione di una casa di abitazione secondo l'allegato progetto del geom. Pietro Perrone di Asti. Fu successivamente ottenuto il regolare permesso n.323;

- L'abitabilità solo ai fini igienico sanitari, è stata rilasciata in data 10.03.1952;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Si precisa che il comune di Asti, comunicò con nota n. 43845del 5.7.2007 che il fabbricato disponeva della sola agibilità sanitaria e non tecnica.

DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE E STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Il CTU ha riscontrano le seguenti difformità edilizie rispetto allo stato autorizzato:

- È stata demolita la parete di separazione originaria tra la cucina/soggiorno e corridoio, rendendo il bagno comunicante con ambiente principale essendo essa privo dell'antibagno obbligatorio secondo normativa igienico-sanitaria vigente.
- È stata demolita una parete interna che separava un locale ripostiglio, inglobandolo nella camera da letto, assieme a una parte di corridoio, determinando così il mancato rispetto del rapporto aero-illuminante minimo di 1/8 della superficie di pavimento previsto.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale, l'esperto estimatore ha stabilito necessari i seguenti interventi:

1) Ricostruzione di una parete divisoria (lunghezza circa 1,40 m) con inserimento di una porta standard per ripristinare mediante divisione del vano cucina/soggiorno e il bagno;
2) Ripristino della parete divisoria del locale zona notte, con realizzazione di nuova porta d'accesso da rispettare le dimensioni necessarie del vano in modo che sia verificato il rapporto aereo-illuminante;
3) Presentazione di pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001

stimando un costo complessivo di circa euro 5.700,00, salvo adeguamenti normativi.

CONSISTENZA

Superficie commerciale totale : 88 mq

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri od oneri di natura demaniale.

CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le spese condominiali risultanti dalla CTU, così come comunicate dall'Amministratore Condominiale, ammontano al mese di maggio 2025 ad € 10.208,25 (di cui euro 3.976,77 riferiti agli ultimi due esercizi di gestione anni 2024 – 2025).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili sovra 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 a oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella consulenza tecnica agli atti della procedura a firma del Geom. Edmond Drijaje da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, a cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

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 risolta per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dall'esecutato) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati da eventuali occupanti, con spese operative a carico della procedura esecutiva e oneri professionali e accessori a carico dell'aggiudicatario.

Con il medesimo decreto, saranno altresì cancellate d'ufficio le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie connesse a mutui contratti dal debitore esecutato.

Restano invece a cura e spese dell'aggiudicatario la cancellazione e/o rimozione di eventuali altre iscrizioni o annotazioni pregiudizievoli non dipendenti dalla procedura medesima, quali – a titolo esemplificativo – servitù, ipoteche giudiziali, sequestri conservativi o altri vincoli non riconducibili al credito per cui si procede.

Se gli immobili risulteranno occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D. Lgs. n. 192/05, l'offerente e l'aggiudicatario, saranno considerati già edotti - con la mera presentazione della domanda di partecipazione - sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della consulenza tecnica anche in ordine alla regolarità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Ogni onere fiscale derivante dalla registrazione del decreto di trasferimento e dalla voltura catastale sarà a carico dell'aggiudicatario: per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/85, DEL D.P.R. 380/2001 E DELLE ALTRE NORMATIVE EDILIZIE.

Ai sensi dell'art. 173 quater, disp. att. c.p.c., trattandosi si 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 Legge 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 eventuali irregolarità edilizie presenti, sia quelle riscontrate dall'esperto estimatore 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, V comma e 40, VI comma della Legge 47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. Le difformità edilizie rilevate dall'esperto estimatore sono elencate nella relativa perizia, cui si rimanda per le ulteriori e più specifiche informazioni, in risposta al quesito indicato come numero 7 ed indicati nell'elaborato peritale, ove sono indicati anche costi presuntivi per le regolarizzazioni e sanatorie di legge.

Con riferimento al D.lgs. 192/05 si precisa che il fabbricato censito al foglio 77, particella 743, sub 71 è munito di Attestato di Certificazione Energetica (codice identificativo 2025 206905 0013 con scadenza 31.12.2026 – classe energetica F). Poiché gli impianti potrebbero non risultare conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della realizzazione o dell'ultimo adeguamento obbligatorio, è espressamente esclusa ogni garanzia al riguardo ed ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I valori e il prezzo di vendita degli immobili così come sopra identificati e così come indicati dal CTU nella perizia sono i seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO: il prezzo base per le offerte è di € 62.000,00 (Euro sessantaduemila/00) - Rilanci in caso di più offerte: euro 1.500,00 - Le offerte di acquisto per essere ritenute ammissibili ed efficaci non dovranno essere inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato (cfr. art. 571 c. II c.p.c.).

Cauzione: non inferiore al **10% del prezzo offerto** come disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita (cfr. pag. 10).

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 con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

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 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 giudica), 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 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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **necessariamente allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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 NR.	44246
INTESTATO A	RG 149/2024 - Tribunale di Asti c/o Studio Legale Ambrosio&Commodo
IBAN	IT18S0103001000000004424602
BIC	PASCITMMTOR
FILIALE	100 - Torino
INDIRIZZO FILIALE	Via Giuseppe Mazzini nr. 14/16, 10123, Torino (TO)

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero di conto corrente, come sopra indicato sarà come sopra indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 149/2024 RGE - Lotto unico - Versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, **seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista 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, 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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di **presentazione di 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 in ogni caso espressamente nel verbale);
   - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione 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 abiliteranno 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 € 1.500,00 per il lotto unico e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con data d'inizio coincidente con la data d'udienza di cui sopra, ovverosia 13 gennaio 2026 alle ore 15.30 e terminerà il 19 gennaio 2026 alle ore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12.00, salvo la facoltà da parte del delegato al momento di apertura delle buste di comunicare a tutti i partecipanti una diversa durata.

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 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 sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

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

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;
b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione il delegato altresì provvederà 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 risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo 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),

Verserà 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato, unitamente alla dichiarazione antiriciclaggio ex art. 22 D.Lgs 231/2007.

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. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi 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 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 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, accessorie 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, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assisto 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 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

INDICAZIONI DI CARATTERE PROCEDURALE

Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato - in giorni feriali, tra le ore 9,00 e le 19,00, presso il proprio studio, sede secondaria, in Torino, Via Bertola nr. 2, tel. 011 545054, email avv.pierangelo.bordino@gmail.com.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il custode, IFIR PIEMONTE IVG SRL con sede in C.so Francia nr. 81, CAP 10138, Torino (TO), CF: VGNLNZ67P02L219E, email richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it, o tel : 011/482822 - 366/6515980.

Per prenotare la visita all'immobile si potrà prendere appuntamento scrivendo alla seguente mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it o si potranno reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sopraindicati.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: tel 0586/20141.

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione: pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it.

San Marzano Oliveto-Torino, li 29/09/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Pierangelo Bordino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009