

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Esec. Immobiliare n. 173/2022 R.G.E.

L'Avv. Filippo Testa con studio in Asti, Via Massimo D'Azeglio, 1, vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott.ssa Paola Amisano in data 08.12.2025, comunicata in data 09.12.2025 con la quale è stato nominato professionista delegato alla vendita, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 e ss. cpc, dato atto:

– che custode è l'Istituto Vendite Giudiziarie, corrente in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/485338 – 011/4731714, fax 011/4730562, e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it;

– che esistono gli atti del processo esecutivo ed il precetto;

– che non sono state proposte opposizioni relative alla regolarità formale degli atti esecutivi; ritenuto che può essere disposta la vendita degli immobili sottoposti ad esecuzione

AVVISA

che il giorno **30 luglio 2026 ore 15,00**, si procederà presso il suo studio alla vendita senza incanto ex artt. 570 e ss. cpc, in modalità telematica asincrona, della piena proprietà dei seguenti immobili:

UNICO LOTTO, Comune di Asti (AT)

Il bene immobile oggetto di esecuzione è costituito da un alloggio posto al piano rialzato senza ascensore all'interno di un fabbricato di tipo condominiale ad uso residenziale a cinque piani fuori terra libero su quattro lati, il tutto sito nel comune di Asti in Via Duca d'Aosta n. 11

L'alloggio con abbinata cantina era censito, al momento dell'inizio della procedura, al catasto fabbricati di Asti, Comune di Asti, al foglio 52 particella 278, sub 2, cat. A/2, classe 2, vani 4,5 rendita € 348,61

Dato che si è reso necessario riaccatastare l'alloggio per rilevate difformità, contestualmente è stata obbligatoriamente separata la cantina e pertanto la nuova classificazione risulta come segue:

- alloggio - catasto fabbricati di Asti, Comune di Asti, al foglio 52 particella 278, sub 112, cat. A/2, classe 2, vani 4,5 rendita € 348,61;
- cantina - catasto fabbricati di Asti, Comune di Asti, al foglio 52 particella 278, sub 113, cat. C/2, classe 1, mq 8, rendita € 14,46

Invariato invece il locale al sottotetto che risulta censito come segue:

- catasto fabbricati di Asti, Comune di Asti, al foglio 52 particella 278, sub. 88, cat.

C/2, classe 1, mq 13, rendita € 23,50

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello pedonale direttamente dalla Via Duca d'Aosta n. 11, varcato il cancello si passa su vialetto pedonale per arrivare al portone di ingresso al condominio.

Da esso si percorre una rampa di scale per arrivare al pianerottolo del piano rialzato dove è collocato l'alloggio e dove c'è l'ascensore per i piani superiori, quindi essa costituisce barriera architettonica oggi non risolta.

Le finiture sono molto semplici e risalgono in buona parte ai lavori del 2006 eseguiti con la AEL 1729/2006: pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, murature intonacate e tinteggiate.

La struttura dell'immobile è in c.a. con murature a cassa vuota e finiture ad intonaco. Pavimenti e rivestimenti bagno in piastrelle di ceramica di scarsa qualità, sanitari e rubinetterie di tipo corrente.

I serramenti sono del tipo in legno sul retro a vetro semplice e su strada a vetro doppi sottile, gli impianti sono ormai datati e senza certificazioni.

Il riscaldamento è di tipo condominiale con valvole termostatiche e sistema di telelettura.

Al momento del sopralluogo è stato aperto il lucchetto della cantina utilizzata dagli esecutati che in planimetria è distinta con il n° 8 della quale sono riportate le foto.

In realtà la cantina abbinata all'alloggio di cui al sub. 2 (dato al momento dell'esecuzione) e acquistato con i rogiti allegati in copia, è la n° 7 che attualmente è detenuta da altro condomino e pertanto non è stato possibile accedervi.

Trattasi quindi di uso sbagliato delle cantine, ovvero gli esecutati usano la n° 8 e terzi usano la n° 7 che sarebbe quella di proprietà.

Si rende quindi necessario uno scambio di cantine per rimettere a posto le cose.

Comunque, le cantine in genere hanno tutte le stesse finiture ovvero pavimento in battuto di cls e murature in mattoni forati non intonacate.

La n° 7, ovvero quella di proprietà, è un poco più grande della n° 8 visionata e somma a circa mq 3,80.

Al piano sottotetto non è stato possibile accedere in quanto le chiavi non sono in possesso degli esecutati che, secondo quanto riferito dall'attuale occupante, non ne sapeva neanche dell'esistenza.

Al momento di accesso al sottotetto si è affacciato sul pianerottolo del piano sottostante una condolina che riferito che i locali uso sgombero al sottotetto assegnati ai vari alloggi sono

analoghi alle cantine ovvero con finiture completamente al grezzo.

L'alloggio è abitato da un parente degli esecutati senza contratto registrato ma con semplice accordo verbale.

Gli immobili risultano non completamente conformi alle schede catastali in quanto si riscontrano alcune difformità.

Nello specifico, risulta rimossa la tramezzatura tra cucina e cucinino e sono spostate due porte interne ovvero quella del ripostiglio e quella della prima camera a sinistra dell'ingresso.

E' stata depositata la nuova planimetria catastale aggiornata allo stato di fatto dei luoghi.

Urbanisticamente sono stati reperiti i seguenti titoli:

- Permesso Edilizio n. 298 del 05/04/1965 per la costruzione dell'edificio
- Permesso Edilizio n. 523 del 20/05/1967 in variante al 298/65 per la costruzione dell'edificio
- Autorizzazione edilizia n. 890 del 13/11/1985 per installazione cancellata e cancello pedonale condominiale
- Attività di Edilizia Libera n. 1729 del 06/10/2006 per opere interne di rinnovamento
- DIA n. 1949 del 16/11/2006 per installazione veranda sul balcone sul retro e inferriate sulle due finestre lato Via Duca d'Aosta.

Non è stata reperita agibilità del fabbricato, non sono presenti vincoli urbanistici propedeutici a futura espropriazione.

Gli immobili sopra indicati sono offerti 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 Relazione Peritale agli atti della procedura 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 e da intendersi qui per ritrascritta.

* * * *

Per eventuali irregolarità edilizie, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi a proprie cure e spese delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, TU 380/01 e degli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6 della L. 47/85. Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. cpc, trattandosi di procedure esecutive immobiliari, non vi è obbligo di fornire le notizie di cui agli artt. 46 del Dpr 380/2001 e 40 della L. 47/1985 e successive modifiche. In caso di

erroneità o carenza del presente preavviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste in merito dalla legge.

CONDIZIONI

1. la gara avverrà in lotto unico al prezzo base di € **38.000,00 (trentottomila)**.

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad € 28.500,00**), a pena di inefficacia dell'offerta: non è consentito l'inserimento di importi decimali.

2. La gara si svolgerà con la procedura della vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it,

3. Il versamento della cauzione al momento dell'offerta, pari al 10% del prezzo offerto, e il successivo versamento del saldo entro i 120 giorni successivi all'aggiudicazione, dovranno avvenire entrambi a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, aperto presso la Cassa di Risparmio di Asti Spa, alle seguenti coordinate iban:

IT18C0608510300000000038650

salve le previsioni ex art. 41 D.Lgs. 385/1993 (tub), nell'ipotesi di subentro dell'aggiudicatario nel mutuo fondiario o di pagamento diretto del saldo dell'aggiudicazione al creditore fondiario, secondo le modalità infra descritte.

4. Le offerte d'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, presso il portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", a cui si rimanda per quanto qui di seguito non specificamente precisato, è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

5. Chiunque intenda partecipare dovrà depositare l'offerta d'acquisto telematica entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, mediante invio 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.

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

alternativa all'invio con le modalità anzidette, è prevista, ai sensi degli artt. 12 comma 4 e 13 del Dm 32/2015, la possibilità di presentazione dell'offerta a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita, ma che tale modalità alternativa di presentazione non è allo stato concretamente operativa finché il Ministero della Giustizia non procederà agli adempimenti a suo carico ai sensi del predetto art. 13 del Dm. 32/2015.

7. 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. 12 comma 2 del Dm. 32/2015; 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 interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare e salvo che venga trasmessa da pec per la vendita telematica; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, quale una persona giuridica, deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a mente dell'art. 579 cpc.

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).

8. L'offerta dovrà inoltre contenere il numero della procedura, comprensivo di Ufficio Giudiziario, anno e numero di ruolo; l'indicazione del referente della procedura, che è il sottoscritto Professionista Delegato; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo del prezzo, comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'importo versato a titolo di cauzione con data, orario e numero di cro del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita

telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste; l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione e l'esplicita dispensa degli organi della procedura della produzione, sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifesta volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

9. L'offerta dovrà essere corredata dai seguenti allegati: copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente; contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico sul conto corrente della procedura, da cui risulti il codice iban del conto corrente su cui è stata addebitata la somma; l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo); copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, nell'ipotesi in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); copia del documento di identità e del codice fiscale di chi sottoscrive e del provvedimento di autorizzazione nell'ipotesi in cui l'offerente sia minorenne, interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno; copia del documento da cui risultino i poteri (es. certificato del registro delle imprese) o procura o atto di nomina da cui risultino i poteri necessari alla presentazione dell'offerta, nell'ipotesi di offerente società o persona giuridica; copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato Italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero.

Se l'offerta è presentata da più persone, essa dovrà essere corredata dall'allegata procura, rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ovvero in favore del titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

10. L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato: di tale versamento dovrà essere allegata la contabile all'offerta telematica. Il bonifico dovrà avere la causale "Proc. Esecutiva n. 173/2022 RGE, lotto unico, versamento cauzione". L'accredito dovrà pervenire entro il

giorno precedente l'udienza fissata per l'esame delle offerte: nel caso non sia possibile verificare l'accredito, l'offerta sarà dichiarata inammissibile alla predetta udienza. La cauzione sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto all'acquisto: nell'ipotesi di più offerte, la cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituita ai non aggiudicatari.

11. L'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge, pari a € 16,00, a corredo dell'offerta d'acquisto, salvo sia esentato ai sensi del Dpr 447/2000. Il bollo deve essere versato esclusivamente in modalità telematica, tramite carta di credito o bonifico bancario e seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, sopra richiamato.

12. Ai sensi dell'art. 571 cpc chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare. La dichiarazione dell'offerta è irrevocabile, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 cpc.

13. Il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione presso il sottoscritto professionista delegato, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, salve le eccezioni ex art. 41 tub di cui ai successivi paragrafi. In caso di inadempimento nel versamento del residuo del prezzo e delle spese e competenze quantificate dal Delegato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà integralmente le somme versate a titolo di cauzione.

14. Ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 385/1993 (Tub), l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare - assumendosi i relativi obblighi - nell'eventuale esistente contratto di finanziamento, stipulato dalla parte debitrice con l'istituto erogante il mutuo fondiario, a condizione che, nei 15 giorni dall'aggiudicazione, corrisponda alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione, da parte dell'istituto di credito, del conteggio ovvero contestazioni su quest'ultimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento e l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il residuo del prezzo d'aggiudicazione entro i 120 giorni dall'esito della gara.

15. Qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 41 Tub, egli dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, ai sensi del comma 4 del predetto art. 41, previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, una somma pari all'80% del saldo del prezzo dell'aggiudicazione, fino alla concorrenza del suo credito comprensivo di capitale, accessori e spese computati ex art. 2855 cc, entro i 120 giorni dall'aggiudicazione, su un conto corrente che il creditore fondiario avrà cura di fornire prima

ASTE GIUDIZIARIE

della vendita. Il restante 20% del saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura. Nell'ipotesi in cui l'atto di precetto o l'atto di intervento del creditore con privilegio fondiario non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del suo credito assistito da ipoteca, il predetto creditore dovrà depositare in pct e inviare al delegato via pec una nota di precisazione del credito contenente la data di inizio della morosità, il numero di rate insolute, il capitale residuo e i gli interessi, con relativa indicazione dei tassi applicati, entro dieci giorni dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazione del conto corrente da parte del creditore fondiario o dei documenti a sostegno della sua richiesta, l'aggiudicatario, previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, verserà il saldo dell'aggiudicazione sul conto procedura esecutiva ed il creditore ipotecario sarà liquidato in sede di riparto finale. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano ai versamenti nel termine stabiliti dal presente paragrafo sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 cpc.

ASTE GIUDIZIARIE

16. Gli immobili sopra individuati sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva inerente, secondo quanto meglio descritto dal ctu nella perizia, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed a cui si rimanda integralmente, da intendersi qui per trascritta, depositata in atti e consultabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e sui siti internet deputati alla pubblicità immobiliare.

ASTE GIUDIZIARIE

17. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

ASTE GIUDIZIARIE

18. Agli effetti del Dm 37/2018 e D.Lgs. 192/2015, a seguito della presentazione dell'offerta, l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati automaticamente edotti sui contenuti del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della consulenza tecnica d'ufficio. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e dall'ordinanza di vendita, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

ASTE GIUDIZIARIE

19. Ai sensi dell'art 179 bis disp att cpc e del Dm 227/2015, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario la metà dei compensi dovuti al professionista delegato per la fase di trasferimento a mente del citato Dm 227/2017, inclusi rimborso forfettario e accessori sui compensi così calcolati. Tali importi ex Dm 227/2015 dovranno essere versati dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura, entro il termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione e secondo il prospetto provvisorio che sarà inviato dal professionista

delegato, così da consentire gli adempimenti successivi per il trasferimento del bene aggiudicato e salvi conguagli finali al termine della fase di trasferimento.

FISSA

per l'esame delle offerte, per le ulteriori determinazioni ex artt. 572 e ss cpc e per le attività di aggiudicazione previa eventuale gara tra più offerenti, l'udienza del **30 luglio 2026 ore 15,00**, presso il suo studio in Asti, Via Massimo D'Azeglio 1

STABILISCE

che l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara tra più offerenti sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche delle offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e 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, accedendovi con le credenziali personali e in base alle istruzioni, ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata o casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica che è stata utilizzata per depositare l'offerta. Anche nel caso di mancata connessione, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in favore dell'offerente; all'udienza presso lo studio del delegato dovrà partecipare almeno un rappresentante del creditore procedente o di uno degli eventuali creditori intervenuti.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, da intendersi come completezza delle informazioni richieste e dei documenti allegati, controllo sull'effettuazione dell'accredito della cauzione e del pagamento del bollo, verifica degli ulteriori elementi sopra prescritti ai fini della regolarità dell'offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri eventuali concorrenti e gli offerenti saranno tra loro identificabili solo tramite pseudonimo, automaticamente attribuito dal sito gestore della vendita telematica

STABILISCE

A) Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida

Il professionista delegato aggiudicherà il bene, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

Se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari almeno al suo 75% (offerta minima), 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 o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà di procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

B) Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona: la gara avrà inizio subito dopo la verifica sulla regolarità delle offerte e avrà durata di 6 giorni, con inizio il 30 luglio 2026 e termine il 5 agosto 2026 ore 12,00, salvo prolungamenti di seguito descritti.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ferma la libertà di ogni offerente di parteciparvi tramite rilanci. Non è consentito l'inserimento di importi decimali.

Il rilancio minimo viene fissato in € 500,00 (cinquecento//00).

La gara tra più offerenti avrà come base di partenza l'offerta migliore, determinata secondo i seguenti criteri, qui elencati in ordine di priorità: a) maggior importo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo versato a titolo di cauzione; c) a parità di prezzo offerto e cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità di prezzo offerto, cauzione e termine, verrà preferita l'offerta presentata cronologicamente per prima.

Gli stessi criteri saranno utilizzati per determinare l'offerta migliore nell'ipotesi in cui non vi siano rilanci e in ogni altro caso in cui si debba procedere a determinazione del miglior offerente.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine di chiusura della gara asincrona, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di altri 15 minuti per consentire ulteriori rilanci, e così di seguito in caso di altri rilanci. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla gara asincrona avverranno tramite posta elettronica certificata e tramite sms ai recapiti indicati dal concorrente al momento della presentazione dell'offerta, fermo restando che la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e la partecipazione alle gare. Ne consegue che l'eventuale mancata ricezione delle comunicazioni a mezzo pec o sms non invalida lo svolgimento della gara, né può dare luogo a doglianze da parte degli offerenti o degli altri soggetti interessati.

In caso di mancata aggiudicazione a seguito della gara, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto di eventuali oneri bancari necessari al riaccredito, sarà restituito ai soggetti offerenti

non aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente da loro utilizzato per il versamento.

STABILISCE

che gli immobili sopra descritti sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva inerente, secondo quanto meglio descritto dal ctu nella perizia, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso, cui si rimanda integralmente e da intendersi qui per ritrascritta, depositata in atti e consultabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e sui siti deputati alla vendita telematica.

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

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore precedente, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore. L'avviso di vendita sarà inoltre inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it.

La partecipazione alla vendita 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 ss. cpc, devono essere compiute in cancelleria e davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dall'Avv. Filippo Testa, quale professionista delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Asti, Via Massimo D'Azeglio, 1 (tel. 0141/353299, fax 0141/325784) ove sarà possibile consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita. All'avviso si applica l'art. 173 quater disp. att. cpc.

Custode degli immobili su descritti è l'Istituto Vendite Giudiziarie, corrente in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/485338 – 011/4731714, fax 011/4730562, e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it.

Asti, 21 maggio 2026

Il delegato alle operazioni di vendita

Avv. Filippo Testa