

AVVOCATO
ELISABETTA RAVIOLA
C.SO ALFIERI 66 – 14100 ASTI
TEL. E FAX 0141 598019
CELL. 339 4801074
elisabettaraviola@gmail.com
raviola.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

G.E. Dott. Gian Andrea Morbelli – ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 34/2023

La sottoscritta avv. Elisabetta Raviola, con studio in Asti, corso Alfieri 66, quale Professionista Delegato, in esecuzione di quanto delegatole dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 27.01.226, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. N. 34/2023
visti gli artt. 591 bis e 569 e segg. c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 28 maggio 2026 dalle ore 16,00** avrà luogo davanti il Professionista Delegato avv. Elisabetta Raviola, presso il proprio studio in Asti, c.so Alfieri 66, la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli art. 570 e seg. c.p.c. e del D.M. n. 32/2015, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: Appartamento ubicato in Asti, c.so Casale n. 51, piano terzo (quarto fuori terra)

Piena proprietà di porzione immobiliare adibita a civile abitazione, facente parte di un Condominio denominato "Corso Casale 51" ubicato in Asti, nell'omonimo corso al numero civico 51.

Dati catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Asti, Sez. Urb. AT, Foglio n. 82, Particella n. 160, subalterno 11, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, classe 2, Consistenza 4,0 vani - Superficie catastale 68 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq - Rendita euro 309,87 – c.so Casale n. 51 piano 3.

Il fabbricato condominiale è sito nel comune di Asti, lungo il tratto urbano di corso Casale, in un'area a vocazione prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali, villette e alcune attività commerciali al dettaglio. La zona risulta dotata di buona accessibilità e servizi pubblici, nonché collegamenti viari con il centro cittadino e le arterie extraurbane.

L'appartamento oggetto di vendita è ubicato al piano terzo (quarto fuori terra) ed è composto da cucina, due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi, oltre che un locale ad uso cantina ubicato al piano interrato.

Per l'indicazione della superficie dell'immobile si richiama integralmente la CTU redatta dal geom. Mauro Sciarpa, che indica la seguente superficie commerciale: abitazione 69,00 mq; balcone 1,20; cantina mq 1,05 per una superficie commerciale complessiva di mq 71,25 (di cui 57,00 mq calpestabili).

Coerenze dell'unità immobiliare: vuoto su c.so Casale, altra unità immobiliare, vano scala comune, altra unità immobiliare.

Coerenze cantina: corridoio comune, altra unità confinante, terrapieno verso il cortile.

Oltre all'immobile sopra descritto è trasferita la quota di comproprietà pari a 40,56/1000 (quaranta, cinquantasei millesimi) su tutte le parti, impianti e servizi comuni in base al Regolamento di Condominio.

Informazioni generali sugli immobili

Il fabbricato condominiale è stato realizzato negli anni '60 e si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a locali cantine e vani tecnici. La costruzione è stata eseguita secondo le metodologie tradizionali del periodo, con: struttura portante in cemento armato gettato in opera, costituita da telai di travi e pilastri; tamponamenti perimetrali in muratura laterizia; solaio di copertura a due falde inclinate realizzate in cemento armato, presumibilmente con orditura secondaria in laterocemento; sagoma planivolumetrica lineare, tipica dell'edilizia residenziale seriale del secondo dopoguerra. Le parti comuni del fabbricato comprendono: vano scala in calcestruzzo con finitura in graniglia, ascensore condominiale, androni di ingresso, cortile interno e area interrata destinata a cantine.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, situata al terzo piano (quarto fuori terra), accessibile sia tramite scala che tramite ascensore condominiale, essa si sviluppa su un unico livello, con disposizione interna risalente al periodo costruttivo con ambienti distinti e separati, così presumibilmente distribuiti: ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, servizio igienico e balconi su affaccio strada e/o cortile, oltre a cantina pertinenziale al piano interrato.

L'immobile si presenta in condizioni mediocri, largamente riconducibili allo stato originario dell'epoca costruttiva, salvo il locale bagno che mostra evidenze di parziale ristrutturazione avvenuta presumibilmente da circa dieci anni.

Le pavimentazioni sono in marmette di graniglia (tipiche degli anni '60) in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno. Rivestimenti e finiture murarie semplici con intonaco civile a calce, tinteggiato, che evidenzia irregolarità superficiali e segni del tempo, ma assenza di infiltrazioni attive o danni strutturali visibili. Serramenti esterni in legno con vetro singolo in pessimo stato di conservazione e necessitanti interventi di sostituzione. Porte interne in legno tamburato, datate e soggette ad usura. Il bagno si presenta con finiture più recenti: rivestimenti in ceramica, sanitari sostituiti e rubinetterie di tipo moderno.

La cantina di pertinenza esclusiva, al piano interrato, è realizzata in muratura in mattoni semipieni non intonacati, con pavimentazione in cemento grezzo e porta in ferro, in condizioni coerenti con l'epoca costruttiva e l'uso di destinazione (deposito e sgombero).

Impianto elettrico e idrosanitario originari, privi di certificazioni di conformità, verosimilmente realizzati prima dell'entrata in vigore della legge n. 46/1990 sulla sicurezza degli impianti.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato a gas metano, con radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico.

Non sono presenti impianti di climatizzazione, domotica o sistemi di sicurezza.

Informazioni urbanistiche e amministrative

Il fabbricato condominiale, ove è ubicata l'unità immobiliare, risulta inserito secondo le previsioni del vigente P.R.G.C. del Comune di Asti in zona classificata come zona B - Aree residenziali di consolidamento ai sensi dell'art. 18 e più precisamente nella sottozona B12.1, che comprende ambiti urbanizzati del tessuto edilizio esistente, dove sono ammessi interventi edilizi finalizzati alla conservazione, al completamento o alla sostituzione dell'edificato nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e urbanistiche dell'intorno e dei parametri stabiliti dalle NTA.

L'area è altresì inclusa all'interno della zona T2 - Aree residenziali in trasformazione ai sensi dell'art. 19 del P.R.G.C., che riguarda ambiti soggetti a possibili interventi di riqualificazione e trasformazione urbanistica compatibilmente con le previsioni e i vincoli di zona.

Ricade infine all'interno del perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 3 Cod. Strada, nonché del Centro Urbano del Comune di Asti.

Sul punto si richiama integralmente la CTU del 13.10.2025 redatta dal geom. Mauro Sciarpa.

Secondo quanto indicato in detta CTU, in sede di sopralluogo l'immobile presenta al suo interno alcune lievi difformità rispetto alla distribuzione dei locali rappresentata nella planimetria catastale presente in banca dati.

Tali modifiche consistenti in variazioni interne (es. spostamenti o eliminazioni di tramezzi, diversa configurazione degli ambienti) sono state realizzate presumibilmente da precedenti proprietari senza il rilascio di specifici titoli abilitativi e senza il conseguente aggiornamento della planimetria catastale.

Ai soli fini estimativi il CTU ha proceduto con la restituzione grafica dello stato attuale dell'immobile, riportando le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo e non corrispondenti alla planimetria catastale depositata.

Secondo le indicazioni della CTU 13.10.2025, da intendersi richiamata integralmente, trattandosi di opere interne prive di rilevanza strutturale, al fine di non aggravare i costi della procedura esecutiva, l'aggiornamento catastale e la regolarizzazione edilizia/urbanistica vengono demandate all'aggiudicatario, il quale potrà procedere mediante istanza di sanatoria ove ammissibile, con il pagamento altresì di una sanzione amministrativa, disciplinata dall'art. 37 D.P.R. n. 380/2001, il cui ammontare è stato quantificato nella richiamata CTU presumibilmente in euro 1.000,00. Di tali difformità e degli oneri ed incertezze delle pratiche di regolarizzazione è stato opportunamente tenuto conto dal perito nella determinazione del prezzo.

Allo stato attuale non sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Asti le pratiche edilizie originarie relative alla costruzione del fabbricato, in quanto si tratta di interventi antecedenti al 1991. Ai sensi degli art. 34 e 36 D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) qualora la documentazione edilizia originaria risulti assente o non rintracciabile, è prevista la possibilità di procedere alla regolarizzazione tramite istanza di sanatoria edilizia.

Allo stato la planimetria catastale è l'unico documento ufficiale attestante l'esistenza del fabbricato e dell'unità immobiliare con la relativa rappresentazione grafica; tuttavia, come sopra detto, la planimetria è difforme anche sotto il profilo edilizio e pertanto l'immobile risulta irregolare.

Eventuali difformità riguardanti le parti comuni e condominiali sono escluse dall'analisi di cui alla relazione di CTU del 13.10.2025.

Il CTU non ha indicato l'eventuale presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali o usi civici.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 63 comma 4, disp. att. c.c., l'aggiudicatario dell'immobile sarà obbligato solidalmente con l'esecutato al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

L'immobile ricade nella classe energetica E, come da Attestato di Prestazione Energetica 28.09.2021 del geom. Elisabetta Martinelli, valido fino al 28.09.2031.

L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di successione devoluta per testamento, regolarmente trascritta, e in particolare per acquisto di legato anch'esso trascritto.

L'atto di provenienza ultraventennale è costituito da atto di compravendita a rogito notaio Bruno Marchetti del 3.03.1990 Rep. n. 31372 Racc. n. 14722, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 14.03.1990 Registro Particolare 1788 Registro Generale 2332, al quale si fa espresso riferimento per ogni condizione e clausola in esso contenuta, nonché per ogni altro atto in esso richiamato da intendersi come qui integralmente trascritto e riportato.

Altre informazioni

Il CTU, al momento del sopralluogo, aveva accertato che l'immobile era occupato da soggetto terzo in forza di contratto di locazione ad uso abitativo a canone agevolato ai sensi dell'art. 2 c. 3 legge n. 431/1998, regolarmente registrato il 27.01.2023, data anteriore al pignoramento.

L'esecutato è titolare della proprietà esclusiva dell'intero immobile, in regime di separazione dei beni. Essendo l'esecutato persona fisica, la vendita sarà sottoposta all'imposta di registro.

Per ogni altra indicazione, si richiama la CTU redatta dal geom. Mauro Sciarpa del 13.10.2025, pubblicata anch'essa, unitamente al presente avviso, sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astalegale.net

PREZZO MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Astalegale.net s.p.a.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: www.spazioaste.it

**REFERENTE DELLA PROCEDURA INCARICATO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: il
Professionista Delegato avv. Elisabetta Raviola**

1. PREZZO BASE – OFFERTA MINIMA

La vendita avverrà al prezzo base di: €. 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00), così determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come da perizia di stima geom. Mauro Sciarpa 13.10.2025.

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad euro 33.000,00).

Si dà atto che i beni vengono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) e senza la garanzia per vizi o per mancanza di qualità e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad es. quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e il D.P.R. 380/2001 ed alle loro modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, il tutto meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. geom. Mauro Sciarpa, che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale.

I beni verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura della procedura, con la precisazione in punto spese di cui al successivo punto 11.

2. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, le quali sono irrevocabili fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., dovranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale del gestore della vendita telematica. 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 precedente** a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, pena l'inefficacia dell'offerta.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 c.5 del D.M. n. 32/15. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta con i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 c. 4 e dell'art. 13 D.M. n. 32/15, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver

provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 c.4 D.M. n. 32/15).

3. L'offerta sarà altresì inefficace nelle seguenti ulteriori ipotesi: a) qualora sia inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta fissato nel presente avviso di vendita, al punto 1; b) qualora sia stata presentata priva della cauzione di cui al successivo punto 5.

4. CONTENUTO DELL'OFFERTA E DOCUMENTI DA ALLEGARE

L'offerta deve 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 c. 2 D.M. n. 32/15.

In caso di persona fisica coniugata, l'offerente deve indicare il regime patrimoniale prescelto dai coniugi; nel caso di regime di comunione legale deve essere allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nel caso l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dovrà essere allegata la dichiarazione del coniuge in regime di comunione prevista dall'art. 179 c.c.

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

Dovranno essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato, un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Dovranno essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, società o ente, dovranno essere allegati il certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese (Camera di Commercio) dal quale risulti la costituzione della società o ente, il numero di iscrizione e i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri, copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/o altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Nel caso in cui l'offerente intendesse avvalersi di agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto di "prima casa" o di altre agevolazioni è tenuto a farne menzione nella dichiarazione di offerta, salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

L'offerta dovrà altresì indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, il numero di ruolo generale e l'anno della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del Professionista Delegato (referente della procedura), la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto per ciascun lotto e il termine di pagamento – comunque non superiore a 120 giorni dalla data dell'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, l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, copia della contabile di avvenuto pagamento dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura e dalla quale risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, la richiesta di agevolazioni fiscali, oltre a quanto già sopra indicato per i casi di offerente coniuge in regime di comunione legale, minorenne, interdetto, inabilitato, amministrato di sostegno, persona giuridica.

Se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata 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 o del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

5. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, l'offerente dovrà versare **a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al TRIBUNALE DI ASTI ESC. IMM. 34/2023 in essere presso la Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese Società Cooperativa al seguente codice IBAN: IT78Q0853010300000000297972 ; in caso di rifiuto d'acquisto, tale importo sarà trattenuto così come previsto dalla legge, salvo il maggior danno. **Il bonifico, con**

causale “Proc. Esecutiva Imm. R.G.E. n. 34/2023 versamento cauzione (con indicazione del lotto per cui si intende partecipare)”, 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 inoltre procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/00. 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.”

6. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo - detratto l’acconto versato a titolo di cauzione di cui al precedente punto n. 5 - nonché la somma che sarà indicata dal Delegato alla vendita in via presuntiva e salvo conguaglio, per oneri, spese, tasse e diritti di competenza dell’aggiudicatario, dovranno essere versati mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, nel termine indicato nell’offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione. Contestualmente l’aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato. L’aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al Delegato.

7. Per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ex art. 38 D. Lgs. 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell’01.01.1994, ai sensi del T.U. 16/7/05 N. 646, ricorrendone i presupposti, l’aggiudicatario (che non intende subentrare nel contratto di mutuo come indicato al successivo punto 8), su indicazione specifica del Delegato, dovrà pagare direttamente all’Istituto di Credito Fondiario – ex art. 41 commi 4 e 5 D. Lgs. 385/93 – entro 120 giorni dall’aggiudicazione il saldo del prezzo nella misura dell’ 80% fino alla concorrenza del credito dell’Istituto stesso in conto capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall’Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell’Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese), nonché versare sul conto corrente intestato alla procedura il restante 20% e il fondo spese per oneri di trasferimento, il tutto secondo le modalità che gli saranno indicate dal Delegato ed a cui dovrà rivolgersi prima di ottemperare al versamento.

A tal fine, l’Istituto di Credito Fondiario dovrà avanzare richiesta ex art. 41 D.Lgs. 385/93 non oltre la data fissata per la vendita ed entro i successivi 15 giorni dovrà poi depositare nel PCT e far pervenire via pec al Delegato una nota di precisazione del credito, contenente un chiaro ed analitico conteggio ex art. 2855 c.c., la dettagliata esposizione delle modalità di calcolo degli interessi con l’entità del capitale su cui sono conteggiati, le annualità ed il termine finale del

periodo di maturazione, i tassi applicati, l'indicazione della quota capitale complessivo non restituito al netto degli interessi, la data in cui il debitore è decaduto dal beneficio del termine, la clausola contrattuale relativa alla decadenza dal beneficio ed il piano di ammortamento del mutuo, la data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta) e il numero di rate insolute, corredata dalla relativa documentazione. In difetto della nota riepilogativa, delle specificazioni come sopra indicate o in mancanza di documenti a sostegno della richiesta, il creditore ipotecario sarà liquidato in sede di riparto finale.

L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

8. Sempre ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/93 l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare – assumendosi i relativi obblighi - nell'eventuale contratto di finanziamento in essere, che accetta integralmente, stipulato dalla parte esecutata con l'Istituto di Credito Fondiario a condizione che entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al detto istituto 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 comunque tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta o nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Il trasferimento del bene e il subentro nel contratto di finanziamento sono subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

9. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, 6° comma, L. 28 febbraio 1985 n.47.

10. L'aggiudicatario provvisorio, qualora non sia residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione; qualora non vi provvedesse ogni comunicazione relativa all'esecuzione gli verrà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

11. A precisazione di quanto esposto al punto 6, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura la somma che gli verrà indicata dal Delegato per le spese a suo carico. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e dal trasferimento, così come i costi per la registrazione, la trascrizione e volturazione dei beni, nonché il compenso al Professionista Delegato per le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

12. Se l'aggiudicatario non provvederà al saldo del prezzo e delle spese e competenze di trasferimento quantificate dal Delegato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario medesimo e la cauzione sarà incamerata a titolo di multa e sarà fissata una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

13. Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. La presentazione dell'offerta, anche in caso di unico offerente, non dà diritto all'acquisto dell'immobile potendo il Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

14. Ai sensi dell'art. 589 c.p.c. ogni creditore, entro il termine di 10 giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore all'importo delle spese di esecuzione e dei crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'istante ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

FISSA

per l'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, la gara e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 e segg. c.p.c. **l'udienza del 28 maggio 2026 alle ore 16,00** presso il proprio studio in Asti, corso Alfieri n. 66, udienza in cui dovranno comparire personalmente le parti ed i creditori iscritti non intervenuti ai fini di pronunciarsi sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

STABILISCE

fin d'ora che:

A) ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora sopra indicata. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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.

Verificata la validità delle offerte (intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti allegati) e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo di cauzione e bollo entro i termini indicati, il Professionista Delegato provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e dichiarerà aperta la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto. Le offerte giudicate ammissibili abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. 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 gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. **La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio il giorno 28 maggio 2026 (coincidente con la data d'udienza come sopra fissata) e terminerà il giorno 3 giugno 2026 alle ore 12,00 termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine sopra indicato, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 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 di prolungamento.

Rilancio minimo. Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a: **euro 2.000,00 (euro duemila/00).**

Si precisa che sia per la presentazione dell'offerta sia per i rilanci in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

B) AGGIUDICAZIONE

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite la piattaforma del portale del gestore della vendita telematica, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento. L'aggiudicazione avverrà avvalendosi della piattaforma e verrà stilato apposito verbale dal Delegato.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo PEC 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 e di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, ma l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara sarà la piattaforma del portale del gestore della vendita telematica. Pertanto l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite PEC e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo a doglianze.

Il giorno della scadenza della gara il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a restituire agli offerenti l'importo della cauzione versata, al netto degli oneri bancari, mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, con ciò dimostrando 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 cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi degli art. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c., qualora, per effetto delle aggiudicazioni

in precedenza effettuate, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese risultanti dagli atti, dandone immediata comunicazione al Giudice dell'Esecuzione.

C) Qualora sia presentata una sola offerta valida, superiore o pari al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato all'offerente. Nell'ipotesi in cui l'unica offerta sia invece inferiore rispetto al prezzo base d'asta ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), il Professionista Delegato 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 e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso il Delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso il Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

D) Se non vi sono domande di assegnazione o se le stesse non possono essere accolte e nel solo caso in cui si preveda che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., ai sensi dell'art 569 c.p.c., si procederà alla vendita con incanto in data da fissarsi.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato in giorni feriali, tra le ore 8.00 e le ore 20.00, presso il suo studio di Asti, corso Alfieri n. 66.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore. Sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, sui siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astalegale.net; almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Gli interessati all'acquisto potranno richiedere ulteriori informazioni rivolgendosi anche telefonicamente o via mail presso lo studio del Delegato avv. Elisabetta Raviola in Asti, c.so Alfieri 66 (tel. 0141 598019 - cell. 339 4801074 - elisabettaraviola@gmail.com).

Custode degli immobili è: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – c.so Francia n. 81 – Torino - tel. 011.485338 – 011.482822 – 011.488913 - 011.4731714 - fax 011.4730562 – cell. 3664299971 - e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it – pec: ifirto.mobiliari@pec.ifir.it ifir560@pec.ifir.it

Per richieste di visita: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it o tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Asti, li 16.03.2026.



Il Professionista Delegato alle operazioni di vendita
Avv. Elisabetta Raviola

