

STUDIO LEGALE

AVV. ROBERTA ROSSO

Via Ricciardi n. 1 - 14100 ASTI

Tel. 0141232089

Fax. 01411784438

## TRIBUNALE DI ASTI

### AVVISO DI VENDITA

#### **Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 4/2023**

La sottoscritta Avv. Roberta Rosso, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Via Ricciardi n. 1, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella esecuzione immobiliare n. 4/2023, giusta ordinanza in data 22.03.2025 comunicato il 31.03.2025 emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Gian Andrea Morbelli agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015 n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015 n. 132 visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, avvisa che, nella predetta sua qualità procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**il giorno 25.11.2025**

**alle ore 15,30 per il LOTTO UNO**

**alle ore 16,00 per il LOTTO DUE**

**alle ore 16,30 per il LOTTO TRE**

presso il suo studio in Asti, Via Ricciardi n. 1



La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili

**LOTTO UNO (LOTTO 1) BOX AUTO**

Immobile n. 1

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 19 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/6, Classe 4,

Consistenza 16 mq. Superficie Catastale 18 mq. Rendita 28,10 Euro

Via Belbo, 4 - PIANO T

Il box auto pignorato si trova all'interno del compendio immobiliare. Per accedere allo stesso bisogna preliminarmente accedere alla viabilità interna del complesso mediante cancello carraio.

Il box fa parte di un blocco di 5 box auto.

I box risultano realizzati in blocchi di cls. vibrocompressi. Alcune pareti risultano intonacate altre lasciate faccia a vista. La copertura è realizzata con travi in legno e lamiera preverniciata. L'apertura avviene con portone basculante preverniciato. Pavimento in battuto di cls. L'immobile 1 presenta una superficie netta interna pari a 16,14 mq. ed una superficie commerciale di circa 18,0 mq.

#### LOTTO DUE (LOTTO 2) BOX AUTO

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 20 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/6, Classe 4,

Consistenza

15 mq. Superficie Catastale 17 mq. Rendita 26,34 Euro

Via Belbo, 4 - PIANO T

Il box auto pignorato si trova all'interno del compendio immobiliare. Per accedere allo stesso bisogna preliminarmente accedere alla viabilità interna del complesso mediante cancello carraio.

Il box fa parte di un blocco di 5 box auto.

I box risultano realizzati in blocchi di cls. vibrocompressi. Alcune pareti risultano intonacate altre lasciate faccia a vista. La copertura è realizzata con travi in legno e lamiera preverniciata. L'apertura avviene con portone basculante preverniciato. Pavimento in battuto di cls. L'immobile 2 presenta una superficie netta interna pari a 15,96 mq. ed una superficie commerciale di circa 17,0 mq.

Immobile n. 3 – Negozio

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 36 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/1, Classe 1,

Consistenza

45 mq. Superficie Catastale 49 mq. Rendita 367,20 Euro

Via Belbo, 4 - PIANO T-1

Il locale si trova al piano primo di un fabbricato di recente costruzione (ultimazione anni 2010). L'immobile è realizzato all'interno di un "cortile condominiale" realizzato in autobloccanti e con aree a verde. Gli spazi comuni risultano curati e mantenuti in ottimo stato. Il fabbricato risulta di buona fattura e non presenta evidenti difetti ad esclusioni di limitate zone in cui sembrerebbero essere presenti al piano terra, sul fronte nord, problemi di risalita di umidità con macchie su intonaco e scrostamenti.

La struttura principale del fabbricato è realizzata in cemento armato è inoltre presente una cassa vuota isolata con cappotto.

Sono inoltre presenti pannelli solari e fotovoltaici condominiali.

Si riportano di seguito alcune caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento:

- Gli infissi risultano essere in legno con doppi vetri e sono inoltre presenti avvolgibili;
- Porta di ingresso blindata;
- pareti intonacati a civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione e manutenzione;
- soffitti intonacati a civile e tinteggiati in buono stato di conservazione e manutenzione;
- pavimenti in grès porcellanato
- infissi interni in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile risulta posto sul fronte nord della palazzina con finestra nel locale bagno e due porte finestre che portano a terrazzo sempre sul fronte nord.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- l'impianto di acqua potabile;
- l'impianto elettrico e di illuminazione;
- rete di scarico delle acque nere;
- antenna TV
- impianto telefonico
- impianto riscaldamento a pavimento;
- videocitofono

La distribuzione interna dei locali è la seguente: Di seguito si riporta la superficie utile dei locali:

- o Locale 1 – Locale unico con bassa tramezzatura (superficie calpestabile circa mq 36,84);
- o Locale 2 – Bagno (superficie calpestabile circa mq 4,78);
- o Locale 3 – Disimpegno (superficie calpestabile circa mq 2,05);
- o Locale 4 – Terrazzo (superficie calpestabile circa mq 12,85);
- o Locale 5 – Cantina (superficie calpestabile circa mq 1,86);

La superficie utile (o calpestabile) complessiva dell'unità immobiliare F. 103, Particella 885, SUB. 36, comprensiva di piano cantina, è pari a circa mq 58,38 (comprensivo di cantina e terrazzo).

La superficie commerciale viene incrementata della quota parte delle murature perimetrali al fine di omogenizzare le superfici ai sensi del DPR 138/98.

- A) Superficie commerciale vani principali e accessori diretti = 51,58 mq.
- B) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (terrazzo) = 12,85 mq. \* 0,3 (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = 3,85 mq.
- C) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti (cantina) = 1,86 mq. \* 0,25 (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = 0,46 mq.

Da cui risulta una superficie commerciale complessiva pari a:  $51,58+3.85+0.46 = 55,89$  mq.  
(per la stima vengono considerati 56 mq.)

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione e presenta un buon livello di appetibilità commerciale.

L'immobile insiste nelle zone definite dal Piano Regolatore Generale Comunale di Asti come:

- Piano Regolatore Generale Comunale
    - o Destinazioni Urbanistiche
    - o C - Aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione - C4.1 - Art.21
  - Vincoli
    - FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - Art.10
  - Classi di Sintesi
    - CLASSE\_3B1.1 - CLASSE\_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma - Art.11
  - Acustica
    - ACUSTICA\_2 - Classificazione Acustica: 2
  - Centro Abitato
    - CENTRO ABITATO\_ CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 - Centro Urbano
- Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.

ELENCO PRATICHE EDILIZIE. In particolare si richiama:

- AGIBILITA': N. Prat. 196/2010 - Data dom. n. Prot. 16/12/2010 - 2010/106068
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA': N. Prat. 1586/2010 - Data dom. n. Prot. 11/10/2010 - 2010/86997.

A seguito del sopralluogo effettuato e delle misurazioni effettuate il CTU non ha rilevato significative divergenze tra la documentazione in atti

<>

### **Modalità e condizioni della vendita**

#### **LOTTO UNO – prezzo base € 9.000,00 (novemila/00)**

Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi € 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta/00)

Aumento minimo in caso di gara € 500,00.

#### **LOTTO DUE – prezzo base € 8.000,00 (ottomila/00)**

Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra indicato.

**L'importo minimo** dell'offerta è quindi € **6.000,00 (seimila/00)**.

Aumento minimo in caso di gara € **500,00**.

**LOTTO TRE – prezzo base € 40.000,00 (quarantamila/00)**

Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra indicato.

**L'importo minimo** dell'offerta è quindi € **30.000,00 (trentamila/00)**.

Aumento minimo in caso di gara € **1.000,00**.

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa edilizia, urbanistica e amministrativa con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) (di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); consulenza che qui viene integralmente richiamata e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.

In ogni caso si fa espresso riferimento a quanto esposto in perizia dal CTU ING. CHRISTIAN BALDINI che si dà qui per trascritta ed integralmente nota agli offerenti cui ci si riporta anche per il dettaglio degli oneri di natura condominiale.



### **Presentazione delle offerte e versamento della cauzione**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale il quale può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c..

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](http://www.astetelematiche.it): sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente 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 [offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

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;

- 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 acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena - Filiale 30 – Asti Intestato a RG 4/2023 - Tribunale di Asti Esecuzione Immobiliare IBAN : IT 05 E0103010300000000615141 con causale: “Tribunale di Asti Es. Imm. 4/2023 versamento cauzione lotto n. ...- tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 4/2023 RGE, lotto n. ... 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”.

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 sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le udienze per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 s.s. c.p.c. si terranno il giorno **25.11.2025 alle ore 15,30** per il **LOTTO UNO**, **alle ore 16,00** per il **LOTTO DUE** e **alle ore 16,30** per il **LOTTO TRE** così come descritti in premessa presso lo studio del professionista delegato avv. Roberta Rosso in Asti, Via Ricciardi n. 1 a mezzo del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

In 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.

#### **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.

### **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.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà durata di 6 (sei) giorni dal **25.11.2025** fino alle **ore 12** del giorno **01.12.2025** salvo proroga.

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.

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](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di 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;
- 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.

Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditate entro dieci giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.

### **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 corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.

Per tutte le procedure esecutive ricadenti sotto il regime intertemporale della c.d. "Riforma Cartabia" (e del relativo correttivo) l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. DOVRA', NEL TERMINE FISSATO PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E A PENA DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE, RILASCIARE AL DELEGATO LA DICHIARAZIONE SCRITTA CONTENENTE LE INFORMAZIONI PRESCRITTE DALL'ART. 22 DEL DECRETO LEGISLATIVO 21 NOVEMBRE 2007, N. 231.

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, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 N. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., 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 perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Per l'immobile realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – dell'art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.



## **PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE**

Il residuo prezzo – detratto l'importo della cauzione già versata – dovrà essere pagato tramite bonifico bancario nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dalla data dell'udienza (con sospensione del suddetto termine nel periodo feriale, tra il 1° agosto ed il 31 agosto). È in facoltà dell'aggiudicatario di pagare la somma anche prima dello scadere del

termine di 120 giorni per accelerare l'emissione del decreto di trasferimento. Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, sempre tramite bonifico bancario, l'importo delle spese di trasferimento del bene a suo carico. I suddetti bonifici dovranno essere effettuati sul conto corrente già indicato: Banca Monte dei Paschi di Siena - Filiale 30 – Asti Intestato a RG 4/2023 - Tribunale di Asti Esecuzione Immobiliare IBAN : IT 05 E0103010300000000615141.

Contestualmente al versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire una corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sullo stesso immobile oggetto della vendita, dandone esplicita comunicazione al sottoscritto Professionista Delegato.

Nel caso in cui il creditore procedente o uno dei creditori intervenuti abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D. Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel suddetto contratto, a condizione che, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o omissioni nel calcolo del credito da parte dell'Istituto Fondiario ovvero contestazioni del credito stesso da parte dell'aggiudicatario non costituiranno giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento entro il termine indicato nell'offerta o comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario non intende avvalersi della facoltà anzidetta, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D. Lgs. 385/93, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, sul conto corrente che il medesimo avrà già comunicato al Delegato prima della vendita, entro il termine fissato per il saldo del prezzo, l'importo di tale saldo, fino alla concorrenza del credito dell'Istituto Fondiario per capitale, interessi e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c. previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato; in ogni caso il 20% del saldo prezzo oltre all'importo per le spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, ex art. 2 settimo comma DM 22/2015 (che verrà comunicato dal delegato) non dovrà essere versato al creditore fondiario ma alla procedura, sul conto corrente intestato alla medesima.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenga un'indicazione dettagliata della voci costitutive del credito assistito da ipoteca, l'Istituto Fondiario dovrà depositare sul PCT e comunicare via PEC al sottoscritto Professionista Delegato una nota di precisazione del credito, nel quale si dovrà specificare: la data di inizio della morosità (scadenza della prima rata rimasta insoluta), numero delle rate insolute, del capitale residuo, dei criteri di calcolo degli interessi.



Il sottoscritto Professionista Delegato verificherà poi la natura di mutuo fondiario del credito azionato, la data di iscrizione dell'ipoteca, la corretta quantificazione del credito assistito da ipoteca.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà l'ipoteca di primo grado per cui solo a quest'ultimo dovrà essere pagato il saldo prezzo.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, 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;

L'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 5° comma T.U. 380/2001 ed all'art. 40 6° comma L. 28 febbraio 1985 n. 47.

A precisazione di quanto esposto, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista Delegato la somma che gli verrà indicata per le spese a suo carico.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario non provvederà al saldo del prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario medesimo e la cauzione sarà incamerata a titolo di multa e sarà fissato un nuovo incanto. 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.



## **SPESE**

Sono a carico dell'aggiudicatario: tutte le spese relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento, volturazione a Catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis comma 2 c.p.c. e quindi, onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista Delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura tutte le altre spese.



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 della vendita per cui è presentata.

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai comproprietari e ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore nonché all'Istituto Vendite

Giudiziarie. L'avviso d'asta sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo mail: [avv.roberta.rosso@gmail.com](mailto:avv.roberta.rosso@gmail.com) sarà inviata copia della perizia del CTU.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili staggiti e del presente avviso.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Strada Settimo 399/15 (10156) Torino, tel. 011 /4731714 – 011/485338 – fax 011/4730562, cell 366 6515980 mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) – [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it) che potrà essere contattata per eventuali visite e sopralluoghi.

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 tra le ore 8,00 e le ore 20,00 presso il suo studio in Asti, Via Ricciardi n. 1 (tel. 0141 232089 fax 0141 1784438) ove sarà possibile rivolgersi per eventuali informazioni nei giorni feriali, previo appuntamento telefonico.

Asti, 16 settembre 2025

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Roberta Rosso