

Esecuzioni Immobiliari**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto avv. Paolo Duchi, CF DCHPLA72A12A479E, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti ex art. 591 bis c.p.c. in data nel procedimento esecutivo **n. R.G.E 42/2025.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **26 novembre 2026 alle ore 11.30**, presso il proprio studio in Asti (AT), Via de Canis n. 3, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it con gestore della vendita telematica Astalegale.net, dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nelle "Disposizioni operative in merito alle modalità di espletamento delle vendite delegate nelle esecuzioni immobiliari a seguito dell'entrata in vigore delle norme sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulle aste telematiche" (pubblicato sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti <http://www.ordineavvocatiasti.it>) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

Gli immobili sovra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) 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. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi

vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.**

Agli effetti del DM. 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 CTU 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 sulla sicurezza sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e a sue spese.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno totalmente a cura e spese dell'aggiudicatario. Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e delle volture catastali saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento come meglio specificato nel paragrafo denominato situazione urbanistica e catastale a cui si rimanda.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Si precisa che i beni mobili eventualmente presenti nel compendio pignorato ed abbandonati dovranno essere asportati/smaltiti dall'aggiudicatario a proprie spese senza alcun aggravio per la procedura esecutiva

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato ad uso residenziale unifamiliare di due piani

fuori terra oltre al sottotetto raggiungibile unicamente dalla botola accessibile con scala doppia dal balcone del piano primo, contiguo ad altri fabbricati per civile abitazione presenti sulla stessa strada comunale. Il fabbricato risulta libero su due lati, rispettivamente il fronte principale sud-ovest affacciato sulla Via Tavolazzo ed il fronte posteriore nord-est affacciato sulla Via Chieri.

Vista la tipologia costruttiva, in muratura portante di mattoni pieni con parte dei solai a voltini di laterizio e travi metalliche, si può presumere che l'edificazione risalga alla metà dell'800.

L'immobile risulta ubicato nel centro storico del Comune di Poirino, (cittadina di circa 10.000 abitanti della città metropolitana di Torino), in area prevalentemente residenziale posto a distanza di 100 metri in linea d'aria dal centro del paese, facilmente raggiungibile a piedi.

L'unico ingresso al fabbricato avviene dalla Via Tavolazzo tramite il cancelletto metallico che permette l'accesso al cortiletto esclusivo avente superficie di circa 7,8 m², successivamente a mezzo di portoncino in legno di larghezza circa 80 cm si ha l'ingresso al fabbricato. L'ingresso si apre sulla zona giorno, comunicante con l'adiacente cucina-pranzo tramite un'apertura nella muratura; il piano terra si completa di un servizio igienico e di un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. Una scala interna, posta nella zona cucina/pranzo, conduce al primo piano, dove si trovano due camere da letto, un secondo bagno e un balcone prospiciente la Via Tavolazzo. In generale l'immobile si presenta in discreto stato conservativo; Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica o gres, rivestimenti dei bagni/cucina di analogo materiale e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; la sala presenta pedate in granito marrone.

I **confini** del fabbricato, a partire da nord e procedendo in senso orario sono:

Via Chieri, particella 32, Via Tavolazzo e particella 36.

LOTTO n.1

Immobile censito al Catasto Fabbricati di Poirino (TO) Foglio 42 Particella 32 subalterno 107 graffato con particella 34 subalterno 101 – categoria A3 (abitazione tipo economico) Classe 1 consistenza 4.5 vani superficie catastale 101 mq Rendita 227,76 in Via Tavolazzo n. 4 piano T-1.

Tale identificativo catastale deriva dalla variazione catastale per fusione, pratica n.TO0467132 del 11/11/2013 dell'immobile al foglio 42, particella 32, subalterno 1 con l'adiacente immobile al foglio 42, particella 34, ora soppressi.

Occupato dal debitore

TOTALE : € 62.700,00

Prezzo base: € 62.700,00 (sessataduemilasettecento=)

Offerta minima: € 47.025,00 (quarantasettemilaventicique=) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1500

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Situazione urbanistica e catastale:

Ai sensi dell'art. 173-*quater*, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt.17, 5°c. e 40, 6°c. L.47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione/notificazione del decreto di trasferimento.

Il Ctu ha rilevato come sulla mappa catastale attuale si evince come la porzione di fabbricato insistente sulla particella n.34 non risulti conforme allo stato di fatto, poiché il fabbricato attuale risulta più ampio ed è in linea con quello adiacente posto sulla particella n.36; inoltre anche la planimetria catastale attuale non è perfettamente coerente con quanto rilevato, in particolare non è stato disegnato il sottoscala al piano terreno, risulta indicata una finestra al piano primo nella "camera 1" su Via Chieri che invece è tamponata e non è rappresentata la piccola porzione di terreno di forma triangolare su via Chieri anche se, di fatto è ad uso pubblico e non recintata.

Per i motivi sopra esposti sarà necessario effettuare una prima pratica di aggiornamento della cartografia denominata "tipo mappale" con la procedura Pregeo e contestuale fusione delle particelle n.33 e 34, e successivamente la variazione catastale al catasto fabbricati con la procedura Docfa per correzione delle difformità e modifica di identificativo per allineamento mappe.

Tali pratiche di aggiornamento catastale, dovranno essere effettuate da un professionista e si

stima un costo complessivo di € 700,00 oltre oneri di legge e diritti catastali.

Si segnala che non è presente la dichiarazione di agibilità dell'immobile.

OPERE ABUSIVE: analisi della sanatoria e dei ripristini

Analizzata la tipologia delle difformità rilevate e sopra descritte ed a seguito di colloquio con il responsabile dell'ufficio edilizia privata del Comune di Poirino, si rileva che parte di tali opere dovrà essere necessariamente rimessa in pristino in quanto non regolarizzabile, mentre altra parte dovrà essere regolarizzata con la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01; inoltre si dovrà, o contestualmente all'istanza di sanatoria, o con pratica distinta, prevedere la realizzazione di antibagno al servizio igienico del piano terreno ai fini di assicurarne l'osservanza alle normative igienico-sanitarie.

Le opere non regolarizzabili, che dovranno essere rimesse in pristino sono:

- l'eliminazione dello sbordo del servizio igienico del piano primo che aggetta per 15 cm oltre il filo di fabbricazione della via comunale;
- la rimozione della zoccolatura e rivestimento in pietra di serizzo su Via Tavolazzo e sua sostituzione con finitura in semplice intonaco frattazzato e tinteggiato;
- l'eliminazione della specchiatura in vetrocemento posta sempre sul fronte di Via Tavolazzo.

Si precisa che le finiture esterne al fabbricato dovranno rispettare le norme di tutela ambientale e rispetto estetico prescritte per la Zona A Centro Storico già sopra specificate.

Per le opere ammissibili all'istanza di sanatoria, ad oggi è applicabile l'art.37 del DPR 380/01, in particolare il comma 1 in quanto si tratta di opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art.22 comma 1; in tali casi *la sanzione pecuniaria è pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.*

Stimando in € 3.000,00 il valore delle opere eseguite abusivamente si ha che la sanzione pecuniaria della sanatoria, pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile, ammonta ad € 9.000,00.

Unitamente alla pratica di sanatoria dovrà essere presentata la "denuncia strutturale postuma" per il balcone poiché realizzato in cemento armato e non è stata reperita alcuna pratica strutturale dell'epoca.

Nella tabella seguente vengono elencati i costi ipotizzati per la pratica in sanatoria ed i

costi per i necessari lavori di messa in pristino, che verranno dedotti dal valore complessivo di stima.

Importo presunto delle spese per sanatoria edilizia ed opere di ripristino	
Sanzione pecuniaria per sanatoria	€ 9.000,00
Diritti di segreteria per sanatoria	€ 400,00
Onorario presunto parcella professionista	€ 2.000,00
Onorario professionale denuncia postuma	€ 1.000,00
Lavori di messa in pristino	€ 3.500,00
Lavori di realizzazione antibagno al piano terra	€ 1.500,00
Totale:	€ 17.400,00

Si evidenzia che i costi presunti sopra riportati si riferiscono allo stato di fatto e normativo attuale; sarà necessario aggiornare i costi al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria e di realizzazione dei lavori di messa in pristino per verificarne la modalità di presentazione dell'istanza sulla base della normativa e/o linee guida vigenti al momento di presentazione della pratica ed alle eventuali variazioni di costo dei materiali e/o lavori necessari.

Per tali motivi i costi sopra esposti sono presunti e potranno subire incrementi o diminuzioni.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ape in fase di redazione.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1) CONTENUTO DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il sito www.spazioaste.it, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo. L'offerente si autenticcherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

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.spazioaste.it sul quale saranno indicati ai fini della effettuazione del richiesto bonifico i dati relativi al conto intestato alla procedura.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 25 novembre 2026 inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, residenza, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, 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, caricandola sul portale; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà di depositarli successivamente alla 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'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, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO (ovvero di TRN) 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 l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerta 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 trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, a pena di inammissibilità.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e 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.

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati e quindi inseriti sul sito www.spazioaste.it, in fase di iscrizione alla gara:

- 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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà depositarla 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;
- 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 (salva 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, nonché 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. e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, 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 Esecutiva Immobiliare RGE n. al seguente IBAN **IT 82D**

08530 10304 000000302875 conto acceso presso la Banca di ALBA tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva RGE n. 42/2025, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge ed 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

2) ESAME DELLE OFFERTE

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

A tale udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute dai 180 ai 120 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita 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.

Se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita il bene verrà aggiudicato all'offerente, se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (il 75% del prezzo base) si potrà aggiudicare il bene all'offerente su consenso del

creditore procedente e nel caso in cui il delegato non ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di particolari circostanze o siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 cpc.

3) GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con 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 ricevute.

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 26 novembre 2026 al 2 dicembre 2026 e terminerà alle ore 12:00 salvo eventuali modifiche che verranno comunicate tempestivamente dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste agli offerenti ammessi alla gara telematica

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso tale termine temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e il delegato effettuerà l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata 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.spazioaste.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 E SALDO PREZZO

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.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate (escluso l'importo della marca da euro 16 e delle spese per il bonifico bancario).

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 non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

L'aggiudicatario dovrà allegare entro e non oltre il saldo prezzo, la dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n 231 (art 585 cpc quarto comma d.legislativo 10 ottobre 2022 n. 149 - dichiarazione antiriciclaggio)

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. L'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore

dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.

L'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D. LGS 385/93 ovvero in relazione ai contratti stipulati prima del 1/1/94, ai sensi del T.U 16/07/1905 n 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 7, dovrà pagare all'istituto mutuante in forza dell'art. 41 del D. lgs n 385/93 quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto stesso in 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 depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal 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 di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione

dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario tranne quelli relativi alle cancellazioni delle formalità ipotecarie.

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

*** **

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato delegato presso il suo studio in Asti via De Canis n.3 (Tel.: 0141384092; Cellulare: 3479307287; mail paolo.duchi@libero.it) nei giorni feriali tra le ore 8 alle ore 20.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in Torino Corso Francia n. 81 (Email immobiliari@ivgpiemonte.it o pec: ifir560@pec.ifir.it Tel.: 011485338/0114731714/0114731217 - Fax 0114730562 – cellulare 3664299971; per prenotare la visita all'immobile prendere appuntamento scrivendo alla seguente mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sovraindicati.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero telefonici: 02.80030070 - 0280030021
- mail gare immobiliari: garaimmobiliare@astalegale.net

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e delle fotografie e planimetrie sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net; www.tribunaleasti.giustizia.it.

Asti, 27 agosto 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Duchi