

Avv. Fabrizio Trotta

Corso Italia n. 2 - 12051 - ALBA
tel. 0173.365778 - 0173.441858

C.F. TRTFRZ84E12A124C - studiotrotta@avvocatofabriziotrotta.it
PEC: fabrizio.trotta@ordineavvocatialba.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 50/2024

Il sottoscritto Avv. Fabrizio Trotta, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Alba (Cn), C.so Italia n. 2, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 50/2024, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Laura Brizi, agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

il giorno 18 giugno 2026 alle ore 15.00 per il LOTTO UNICO

presso il suo studio in Alba (Cn), C.so Italia n. 2

§§§

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Ubicazione e descrizione degli immobili pignorati

Gli immobili pignorati risultano così suddivisi:

Immobile n. 1

Comune di SANFRE'

Catasto: FABBRICATI

Foglio 7, Particella 378, SUB. 20,

CAT. A/3, CLASSE 2, VANI 5,5 PIANO T-2

Via Giovanni XXIII, 7

Immobile n. 2 (Box Auto)

Comune di SANFRE'

Catasto: FABBRICATI

Foglio 7, Particella 378, SUB. 17,

CAT. C/6, CLASSE 2, MQ. 24 PIANO T

Via Giovanni XXIII, 7

Immobile 1

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata in **Vicolo Giovanni XXIII n. 7**, nel Comune di Sanfrè, identificata al **Catasto Fabbricati** al Foglio 7, particella **378**, subalterno **20**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **5,5 vani**, superficie catastale **108 m²** (104 m² escluse aree scoperte), rendita catastale € **144,87**. L'appartamento è ubicato al **secondo piano** (senza ascensore) di un fabbricato condominiale di modesta entità, edificato negli anni '60, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a piano terreno, con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato. Le

parti comuni risultano in condizioni ordinarie, con vano scala in pietra e ringhiera metallica. L'alloggio è composto da **ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e balconi**, oltre a **cantina** al piano terreno. I pavimenti sono in graniglia e marmette, i serramenti in legno con vetro singolo, le porte interne in legno tamburato. L'impianto elettrico e idrico risultano datati e non adeguati agli standard vigenti.

Il **riscaldamento è autonomo**, mediante **caldaia a gas metano** integrata da **stufa a pellet** installata nel disimpegno.

Le finiture e lo stato di manutenzione generale dell'immobile sono da considerarsi **mediocri**, con presenza di tracce di umidità, degrado diffuso delle tinteggiature e impianti obsoleti.

L'edificio dispone di **cortile comune** a uso parcheggio e accesso pedonale.

Stato manutentivo del fabbricato condominiale

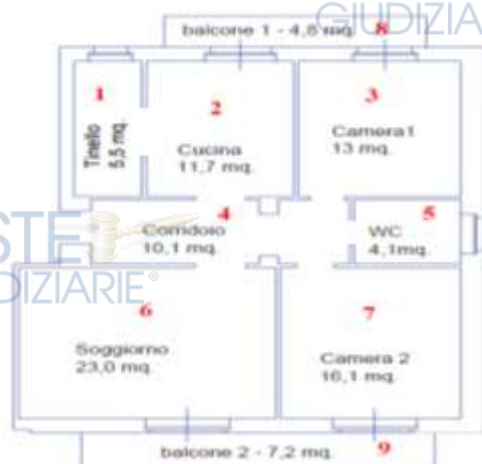
Il fabbricato nel complesso si presenta in **condizioni di manutenzione mediocri**, con facciate intonacate e parzialmente rivestite in clinker che mostrano **degrado diffuso, distacchi di intonaco e ossidazione delle ringhiere metalliche**. La copertura risulta di tipo tradizionale a falde con manto in tegole, priva di evidenti cedimenti strutturali ma con **necessità di interventi di manutenzione ordinaria**. Le parti comuni (vano scala, cortile e accessi) risultano **funzionali ma datate**, prive di adeguamenti recenti.

Gli impianti tecnologici comprendono

- l'impianto di acqua potabile;
- l'impianto elettrico e di illuminazione;
- rete di scarico delle acque nere;
- antenna TV
- impianto riscaldamento con radiatori ed integrato con stufa a pellet;
- citofono

Di seguito si riporta la superficie utile dei locali:

- o Locale 1 – Locale tinello (superficie calpestabile circa mq. 5,5);
- o Locale 2 –Cucina (superficie calpestabile circa mq. 11,7);
- o Locale 3 – Camera 1 (superficie calpestabile circa mq. 13,0);
- o Locale 4 – Corridoio (superficie calpestabile circa mq. 10,1);
- o Locale 5 – Bagno (superficie calpestabile circa mq. 4,1);
- o Locale 6 – Soggiorno (superficie calpestabile circa mq. 23,00);
- o Locale 7 – Camera 2 (superficie calpestabile circa mq. 16,1);
- o Locale 8 – Balcone 1 (superficie calpestabile circa mq. 4,8);
- o Locale 9 – Balcone 2 (superficie calpestabile circa mq. 7,2);
- o Locale 10 – Cantina2 (superficie calpestabile circa mq. 10,7).



La superficie utile (o calpestabile) complessiva dell'unità immobiliare Foglio 7, Particella 378, SUB. 20, comprensiva di piano cantina, è pari a circa mq 106,2 (comprensivo di cantina e balconi).

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 = 100,94 mq.
- B) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi) = 12.00 mq. * 0,3 (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = 3.6 mq.
- C) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti (cantina) = 13,5 mq. * 0,25 (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = 3.37 mq.

Da cui risulta una superficie commerciale complessiva pari a: $100,94+3.6+3.37 = 107,91$ mq. (per la stima vengono considerati 108 mq.)

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

Immobile 2 (Box auto)

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

Il box si trova al piano terra del fabbricato principale.

I box risultano realizzati in laterizio con pareti intonacate al grezzo.

L'apertura avviene con portone ad anta in pessimo stato di conservazione. Pavimento in battuto di cls.

L'immobile 2 presenta una superficie netta interna pari a 27 mq. ed una superficie commerciale di circa 32,0 mq.

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile insiste nelle zone definite dal Piano Regolatore Generale Comunale di Sanfrè.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA DI DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ.

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.

Dalla perizia del Ctu in atti emergono pratiche edilizie, in particolare:

- Pratica del 1963-20251011T053555Z-1-001
- Conc. Edil. n. 9-1964-20251011T053554Z-1-001

A seguito del sopralluogo effettuato dal Ctu e delle misurazioni dallo stesso effettuate, sono state rilevate lievi divergenze tra la documentazione in atti (• Conc. Edil. n. 9-1964- 0251011T053554Z-1-001) e quanto rilevato.

Sovrapponendo la documentazione rilevata dall'accesso agli atti e quanto rilevato, sono emerse numerose differenze tra le misurazioni scritte e quelle rilevabili graficamente.

In linea generale si può rilevare un allargamento generale del locale corridoio, un restringimento del locale soggiorno.

Il CTU ritiene che le non conformità rilevate siano sanabili anche e soprattutto in ragione dell'età di costruzione dell'immobile ed il fatto che le divergenze siano databili al periodo di costruzione.

Lo stesso Ctu nella sua perizia ha stimato i costi per conseguimento della "sanatoria":

A. Sanzione amministrativa = 1.000,00 € (circa)

B. Costi tecnici = 3.000,00 € (circa)

Pertanto il costo totale per il conseguimento della sanatoria è pari a circa € 4.000,00 €

OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO

Il Ctu riferisce nella perizia che, a seguito del sopralluogo effettuato in data 10/07/2025, ha potuto constatare che

o **Immobilabile 1** – Foglio 7, Particella 378, SUB. 20

▪ Era goduto dalla debitrice;

o **Immobilabile 2** – Foglio 7, Particella 378, SUB. 17

▪ Era occupato da materiale vario

Lo stesso CTU riferisce di aver effettuato richiesta presso l'ufficio del registro di verifica di eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva. L'Agenzia delle Entrate – direzione Provinciale di Asti – Ufficio Territoriale di Asti, comunicava che dai dati presenti nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data della richiesta non risultavano contratti di locazione in corso.

VINCOLI PAESAGGISTICI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Effettuate le opportune verifiche, il CTU riferisce che non sono emersi vincoli.

SI RICHIAMA INTEGRALMENTE QUANTO ESPOSTO NELLA PERIZIA DEL CTU ING. CHRISTIAN BALDINI, DA INTENDERSI INTEGRALMENTE TRASCRITTO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA.

VALORE DI PERIZIA

Immobilabile 1: € 68.360,00 (Sessantottomilatrecentosessanta/00)

Immobilabile 2: € 13.280,00 (tredicimiladuecentoottanta/00)

Complessivamente € 81.640,00 (ottantunomilaseicentoquaranta/00).

§§§

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO UNICO – prezzo base € 81.640,00

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 di € 61.230,00

Aumento minimo in caso di gara € 3.000,00

§§§

Gli immobili vengono venduti per il diritto di piena proprietà. Gli immobili saranno 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 dalle relazioni di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. Ing. Christian Baldini, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, **(di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); consulenze che qui vengono integralmente richiamate e che si danno per integralmente conosciute da parte degli offerenti.**

N.B.: OGNI ATTIVITÀ DI MODIFICA DEL COMPENDIO PIGNORATO (COME AD ESEMPIO LA SANATORIA DI IRREGOLARITÀ URBANISTICHE ED EDILIZIA) SARÀ INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

N.B.: LE OPERAZIONI DI SGOMBERO DEL COMPENDIO PIGNORATO DAI BENI MOBILI DEGLI ESECUTATI SARANNO INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

§§§

PRESENTAZIONE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile** pignorato. **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.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 delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro e non oltre** le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica (**17.06.2026**), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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.
- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l’acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. “condizione di reciprocità” tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

VERSAMENTO CAUZIONE

Ogni offerente, prima di effettuare l’offerta d’acquisto di acquisto telematica, dovrà versare una somma pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di **CAUZIONE**, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Banca d’Alba, intestato al Tribunale di Asti – esecuzione immobiliare RGE 50/2024,

IBAN: IT 57 M 08530 22505 000 000 298330

con causale **“Proc. Esecutiva n. 50/2024 RGE, lotto unico versamento cauzione”**, in tempo utile cosicché l’accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte **ossia entro le ore 12 del giorno precedente la vendita (17.06.2026)**. L’offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica **(18.06.2026)** non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura secondo la tempistica predetta. **Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.**

BOLLO

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'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà il giorno **18.06.2026 alle ore 15.00** presso lo studio del professionista delegato Avv. Fabrizio Trotta in Alba (Cn), C.so Italia n. 2 a mezzo del portale www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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 all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche 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.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara sul portale www.spazioaste.it avrà la durata di **giorni 6** dal medesimo giorno dell'udienza, in data **18.06.2026** e fino alle **ore 12.00** del giorno **24.06.2026** 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.spazioaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.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

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 professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

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 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 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 incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere ai presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 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 comunicazione del decreto di trasferimento

PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

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. 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 da parte del delegato.

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 precedente 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.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato la quietanza di pagamento effettuato alla banca.

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.

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, 2° co., n. 5, 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.

CUSTODIA e VISITE AGLI IMMOBILI

Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie (Strada Settimo n. 399/15, Torino) al numero 011-48.53.38 o 011-47.31.714, fax 011-47.30.562, cell. 366-42.99.971; richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it, onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare la data e l'ora per un'eventuale visita agli immobili stessi.

§§§

Il presente avviso verrà pubblicato ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", ed inserito unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale.

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



Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. sono compiute in Cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Dario Olivero, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Alba (Cn), C.so Italia n. 2, ove sono consultabili anche gli atti, tutti i giorni (eccetto le festività infrasettimanali ed i festivi), **previo preavviso telefonico (0173.365778)**.

Alba, 27.3.2026



Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Fabrizio Trotta

