

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)

Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)

**TRIBUNALE DI ASTI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**nella procedura esecutiva immobiliare 87/2023 R.G.E**

**LOTTO UNICO**

La sottoscritta avv. Elisabetta Arrobbio, quale professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott.ssa Paola Amisano, nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, richiamata l'ordinanza di vendita resa in data 20/07/2024 agli atti della procedura, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.591 *bis*, 576 e 569 e ss. c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **23 SETTEMBRE 2025 alle ore 15.30**

presso il proprio studio in Asti, Piazza Astesano n.20, procederà

**alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei seguenti immobili siti nel Comune di Villanova d'Asti (AT) Via alla Stazione n.21**

**DESCRIZIONE LOTTO UNICO:** l'appartamento di civile abitazione, situato al piano quarto, composto da: ingresso su corridoio, soggiorno, cucinino, due camere, un bagno, tre balconi, oltre una cantina di pertinenza posta al piano terreno. L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale edificato nella metà degli anni '60, elevato per 6 piani (7 fuori terra), il piano terreno è adibito in parte a cantine e locali tecnici, in parte ad ingresso pedonale condominiale ed un appartamento. Esso presenta un ingresso pedonale tramite portoncino in alluminio e vetro dal civico 21 per l'accesso all'androne ed al vano scala comune. Le facciate sono in parte in mattoni paramano e intonaco tinteggiato. Il tetto è a falde con manto di copertura in tegole. L'androne ed il vano scala comuni presentano le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati, i pavimenti rivestiti con piastrelle monocottura. È presente l'impianto ascensore ed il riscaldamento è centralizzato. Come evidenziato dal CTU, il fabbricato condominiale è in normale stato manutentivo ed è ubicato nella Borgata Stazione a circa km. 2 dal centro storico del Comune, frontalmente alla stazione dei treni, ed è servito dai servizi di primaria necessità. L'appartamento oggetto di vendita ha accesso dal vano scala comune del fabbricato condominiale. L'abitazione risulta interamente pavimentata con piastrelle tipo graniglie di diverse tipologie e colori, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione della cucina che presenta le pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco. Il servizio igienico al momento del sopralluogo del CTU risultava in corso di ristrutturazione. Gli infissi interni sono in legno tinteggiato e con pannello centrale in vetro, mentre quelli esterni sono in legno con vetro singolo. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta dal boiler elettrico ubicato nel bagno. L'altezza interna è di m. 3,00.

La cantina ubicata al piano terreno, distinta con il numero 10 nelle planimetrie allegate al regolamento di condominio. L'altezza interna del locale cantina risulta di circa m. 3,00.

**Superfici:** superficie calpestabile mq. 66,03 oltre mq. 12, 00 di balconi, totale arrotondato per difetto a mq. 78,00. La superficie commerciale, calcolata secondo i

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)

Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)

criteri del DPR 138/1998, risulta di circa mq. 79,75 arrotondati a mq. 80,00 complessivi, compresi i balconi e la cantina di pertinenza.

**Confini:** unità immobiliare: via alla Stazione a Nord/Est, area condominiale su due lati, altra u.i. n° 11 e vano scala comune a Nord/Ovest; cantina: corridoio comune su due lati, cortile comune e cantina n°11.

Il CTU ha rilevato altresì che l'appartamento appare in scarso stato manutentivo e che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti che lo servono. L'Unità immobiliare risulta conforme dalla planimetria catastale ed all'elaborato grafico in pianta allegato al nulla osta per la costruzione del fabbricato n°21/1963 dichiarato dal Sindaco del Comune di Villanova d'Asti.

**SITUAZIONE CATASTALE:** l'unità immobiliare oggetto di vendita risulta catastalmente identificata come segue:

**Catasto Fabbricati del Comune di Villanova d'Asti (AT), Foglio 17, particella 467, subalterno 11 categoria A/2 classe 3, consistenza: vani 4,5, superficie catastale totale 83 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita Euro 267,27, indirizzo via alla Stazione n.21 piano 4-T.**

**INFORMAZIONI URBANISTICHE:** il Piano Regolatore Generale identifica la zona in cui è sorta il fabbricato oggetto di vendita in area normativa 1E 67 = "Aree già strutturate a capacità insediativa esaurita consolidata", salvi altri eventuali parametri e/o variati.

Dalle verifiche condotte dal perito stimatore risultano i seguenti titoli abilitativi aventi ad oggetto l'unità immobiliare oggetto di vendita:

- Domanda per l'esecuzione di lavori di nuova costruzione di fabbricato uso civile abitazione 06/08/1963, n.21;
- Autorizzazione edilizia per nulla osta per la costruzione di casa di civile abitazione 14/10/1963, n.21/1963;
- Certificato di abitabilità 07/12/1964 n.21/1963
- Progetto allegato alla pratica edilizia n. 21/1963
- Opere in conglomerato cementizio 8/04/1964 n.1366

Il CTU ha inoltre riscontrato che appartamento oggetto di vendita risulterebbe conforme al progetto allegato alla pratica edilizia n° 21/1963 ed alla planimetria catastale redatta dal geom. Andrea Aprato datato 14/04/1965.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 173 *quater*, disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non vi è obbligo di fornire le notizie di cui agli artt. 46 del T.U. D.P.R. 6/6/2001, n.380, e di cui all'art. 40 della L. 47 del 28/02/1985, e successive modifiche. 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, quinto comma e 40, sesto comma, della 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.

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)

Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)



**VINCOLI ED ONERI** Il CTU ha rilevato l'assenza di vincoli (artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità) sull'unità immobiliare oggetto di vendita.

**Regolamento di condominio; millesimi e spese condominiali:** l'unità immobiliare oggetto di vendita risulta in regime di condominio e dunque sono presenti oneri comuni di natura condominiale indicati dal CTU in risposta al quesito 13) del proprio elaborato.

**Attestato di Certificazione Energetica:** il fabbricato di cui al LOTTO UNICO oggetto di vendita ha la Classe Energetica **categoria F** come da Attestato di certificazione energetica n.2024 109974 0001 con scadenza 26/02/2034 – Indice prestazione energetica 323.11 KWh/mq. Anno, allegato alla relazione peritale.

\*\*\*\*

**Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita e saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano**, anche in relazione alla Legge n.47/1985 e al D.P.R. 380/01 ed alle loro modifiche ed integrazioni, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, con tutte le pertinenze, accessori, così come sino ad oggi goduti e posseduti, **secondo quanto descritto nella consulenza tecnica del CTU Arch. Susanna CIVIDINI agli atti della procedura e che si dà qui per trascritta** (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 dell'immobili e del loro stato attuale. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del **prezzo e non è soggetta a norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta**, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento impianti alle leggi vigenti o per spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente e non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, **anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia o nel presente avviso, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

Agli effetti del DM 22/01/2008, n.37 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario è considerato già edotto, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale da CTU anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

La vendita sarà assoggetta all'imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.



**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)

Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)



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 esistenti nei pubblici registri, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno ad onere, cura e spese dell'aggiudicatario. Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e dalla voltura catastale saranno a carico dell'aggiudicatario: per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge. Nel caso in cui gli immobili risultassero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

**Occupazione LOTTO UNICO:** occupato dal debitore esecutato.

## **PREZZO BASE E DI OFFERTA, CAUZIONE E RILANCIO**

### **LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE: € 23.000,00**

**OFFERTA MINIMA: di € 17.250,00 pari al 75% del prezzo base**

**CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo base ovvero dell'offerta formulata.**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00.**

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.

### **TERMINI E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, esclusivamente con le modalità telematiche previste nel presente avviso, entro le ore 12.00 del giorno 22/09/2025, ossia il giorno prima dell'udienza di vendita e apertura delle buste telematiche e verifica delle offerte ivi contenute.

### **UDIENZA DI VENDITA – APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'audizione delle parti, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Giudice dell'Esecuzione o al Cancelliere, avverranno a cura del Professionista Delegato presso il proprio studio in Asti, Piazza Astesano n.20.

La data dell'udienza di vendita e per l'apertura delle buste è disposta per il

**23 SETTEMBRE 2025 alle ore 15.30**

e dovrà partecipare obbligatoriamente un rappresentante del creditore procedente o di un creditore munito di titolo esecutivo. **In presenza di più offerte valide avrà inizio la gara la cui durata è fissata in giorni 6 (sei) con inizio in data 23/09/2025 – subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di**

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)

Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)



tutte le offerte da parte del professionista delegato - ed avrà termine il giorno 29/09/2025 alle ore 15.30, salvo prolungamenti ivi descritti

**CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA  
DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**



Atteso che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., che il portale della vendita telematica sia il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sottoscritto, la partecipazione alla vendita dovrà avvenire secondo le seguenti disposizioni:

**Presentazione dell'offerta e versamento cauzione:**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica mediante 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); 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 per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia

[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), e 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 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. 31/2015. 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 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. 32/15).

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta di 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 il 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



**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)

Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

previsto dall'art.12, c.2 del DM n.32 del 26/02/15; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, offerta dovrà 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 giuridica), deve essere allegato certificato del registro imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi tali poteri.

L'offerta può essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto di "prima casa" o di altre agevolazioni (opzione prezzo/valore), salva la facoltà di depositare tali dichiarazioni successivamente all'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma 7 D.M. 227/2015.

**L'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- l'anno e numero di ruolo generale della procedura,
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare,
- l'indicazione del referente della procedura che è la sottoscritta Professionista Delegato avv. Elisabetta Arrobbio,
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita,
- il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso pena inefficacia dell'offerta) nonché il termine per il versamento del saldo prezzo che in ogni caso non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.
- l'importo versato a titolo di cauzione con 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,
- espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dei relativi allegati.

**All'offerta dovranno essere allegati e quindi inseriti sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), in fase di iscrizione alla gara:**

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'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

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)

Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)

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 di depositarla successivamente all’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, la copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo),
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, la copia del documento (ad esempio, il certificato della CCIAA) dal quale risulti i poteri dell’offerente ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri,
- se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, la copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta nonché copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, la copia del documento di 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 l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli 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 sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata,
- se l’offerta è presentata da soggetto extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità,

**L’offerente, prima di effettuare l’offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari a non meno del dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: tale importo di cauzione verrà trattenuto in caso di successivo rifiuto all’acquisto.**

**Il bonifico con causale “Proc. Esecutiva n.87/2023 RGE, LOTTO UNICO, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente codice **IBAN IT88H0853010304000000282394** e in modo tale che l’accredito pervenga entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica (accertarsi preventivamente sui tempi di effettivo accredito). Qualora alla predetta udienza il sottoscritto Delegato non riscontri l’avvenuto accredito delle somme sul conto e secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

**L’offerente deve provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi**

## **AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI*

*Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702*

*PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)*

*Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)*

del d.p.r. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

### **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 buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e all’ora indicati nell’avviso, con riferimento all’udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accendovi 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.

Anche in caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta a 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 nonché l’effettivo accredito dell’importo, comprensivo della cauzione e del bollo, entro i termini indicati e, accertata e valutata l’ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà 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 pseudonomi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

**Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Professionista Delegato:**

**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 espressamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel primo caso, il professionista delegato 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 deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione.

### **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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)

Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)

parte del Professionista Delegato.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni dal 23/09/2025 – subito dopo l'espletamento delle verifiche sulla regolarità della domanda, degli allegati e del bonifico sul conto – ed avrà termine in data 29/09/2025 alle ore 15.30, salvo prolungamenti ivi descritti**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione della gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **15 (quindici) minuti** prima della scadenza della gara (29/09/2025 ore 15.30), la scadenza della gara verrà 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 di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara (tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.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 di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito nel termine di 10 giorni ai soggetti offerenti non risultanti aggiudicatari, mediante

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: [arrobio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arrobio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)

Email: [avvocatoarrobio@gmail.com](mailto:avvocatoarrobio@gmail.com)

bonifico sul conto corrente dagli stessi utilizzati per il versamento della cauzione, dedotto il bollo dovuto per legge, ed al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito. In caso di vendita di più lotti, il Professionista Delegato sospenderà le operazioni di vendita, ex art.504 c.p.c. ed art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per effetto delle aggiudicazioni in precedenza effettuate sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali risultanti dagli atti.

**VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

**L'aggiudicatario dovrà versare, tramite 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); **entro lo stesso termine del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura con la seguente causale “Acconto spese di trasferimento” l'importo presumibile delle spese e i compensi necessari per il trasferimento del bene, secondo le disposizioni e gli importi che gli saranno comunicati dal Delegato.** 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. 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 e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585, comma 3 c.p.c. e 2822 c.c.

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 decorrenza 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 gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura. Nel caso in

## AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)

Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

cui l'atto di precetto ovvero l'atto di 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: dalla data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolte, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi. Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data di iscrizione dell'ipoteca; 2) la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. In caso di più creditori fondiari, preverrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo del prezzo.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto 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 c.p.c.

Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio sono a carico della procedura. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla Legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario e dunque ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario così come le spese per le pratiche di accatastamento e per il compenso del delegato per tutte le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

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

### INFORMA

fin d'ora che, nel caso in cui non vengano presentate istanze di assegnazione, o non siano accoglibili e non siano pervenute valide offerte, sarà emessa una nuova vendita con nuova base d'asta da determinarsi a cura del Delegato, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c.

### PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita asincrona sarà notificato agli aventi diritto ai sensi di legge, anche avvalendosi di notifica diretta da parte del Delegato a mezzo PEC e sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sarà inserito unitamente all'originaria ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, e alla perizia di stima corredata da fotografie e planimetrie, 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 della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona.

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 dal sottoscritto Professionista Delegato presso il suo

**AVVOCATO ELISABETTA ARROBBIO**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI

Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702

PEC: [arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu](mailto:arobbio.elisabetta@ordineavvocatiasti.eu)

Email: [avvocatoarobbio@gmail.com](mailto:avvocatoarobbio@gmail.com)



studio in Asti, Piazza Astesano n.20 ( tel: 0141/598445 – fax: 0141/350702) – in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le 20,00 - ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico.

**Custodia e Visite agli immobili:** nella presente vendita immobiliare è stato nominato **custode PIVG, Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/485338 011/4731714, fax 0114730562, cell.3664299971, mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it) o [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it) che potrà essere contattata per eventuali visite e sopralluoghi.

**INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI:ASSISTENZA**

Per ricevere supporto tecnico durante le fase di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848582031 – telefono staff vendite: 0586/095310 (i predetti recapiti sono attivi dal lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00, esclusi i festivi).

Asti, lì 04 giugno 2025



Il Delegato alle operazioni di vendita:



Avv. Elisabetta Arrobbio

