

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA
ES. IMM. 93/2023 R.G.E.

L'Avv. Paola Calosso con studio in Asti, via Gozzano n. 19 (tel. 0141/351999, fax 0141/558079, email: studiolegalecalosso@gmail.com, pec: calosso.paola@ordineavvocatiasti.eu), delegata dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Paola Amisano, alle operazioni di vendita nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe promossa da Do Value spa contro: indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, visti gli artt. 569, 570, 576, 591 bis ss. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **1° ottobre 2026 alle ore 16.00**, presso il proprio studio in Asti, via Gozzano n. 19, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, della piena proprietà del seguenti immobili:

LOTTO 1: in comune di **Passerano Marmorito (AT), via Recinto del Castello n. 33:** fabbricato ad uso abitativo libero su tre lati, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Foglio 9 part. n. 517 (già n. 21), sub. 1 (già sub. 3), piani T-1, cat. A/4, cl. 1, cons. 3,5 vani, sup. catastale di 87 mq. circa (totale escluse aree scoperte: 80 mq.), R.C. euro 94,00, entrostante a terreno censito a Catasto Terreni al Foglio 9 n. 517 (già n. 511), Ente Urbano, di centiare novantacinque;

LOTTO 2: in comune di **Passerano Marmorito (AT), via Recinto del Castello n. 13:** basso fabbricato ad uso autorimessa censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Foglio 9 part. n. 516, piano T, cat. C/6, cl. U, cons. 17 mq., sup. catastale di 27 mq. circa, R.C. euro 23,71, entrostante a terreno censito a Catasto Terreni al Foglio 9 n. 516 (già n. 510), Ente Urbano, di are una e centiare trenta

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1: il fabbricato ad uso abitativo, che si sviluppa su due piani fuori terra, presenta le seguenti caratteristiche: muratura portante perimetrale in mattoni pieni con finitura ad intonaco interna ed esterna e tinteggiatura a tinta pastello. Gli interni sono dotati di pavimentazioni in ceramica e marmette in tutti i locali ed i bagni presentano sanitari e rubinetterie molto datati da sostituire. I serramenti in legno con vetri singoli sono in cattivo stato di manutenzione.

Coerenze: via Recinto del Castello e mappale 509 del Foglio 9 del Catasto terreni a più lati.

LOTTO 2: il basso fabbricato ad uso autorimessa è caratterizzato da muratura perimetrale in cls armato con soletta latero-cementizia a tavelloni; mancanza di finiture interne alle pareti ed al soffitto; pavimento in battuto di cls; serramenti in ferro sia per il portone di accesso sia per la piccola finestra laterale. Adiacente vi è un piccolo terreno pertinenziale al quale si accede dall'esterno dell'autorimessa sul lato sinistro; esso si presenta come terreno in pendenza con piccola scaletta di accesso e piccolo terrazzamento limitrofo all'autorimessa stessa.

Coerenze: mappali numeri 19-20-509 del foglio 9 del Catasto Terreni.

Entrambi i fabbricati sono in stato di abbandono e necessitano di interventi sia per la parte abitativa sia per la pertinenza prima di poter essere riutilizzati per la destinazione d'uso alla quale sono preposti.

In data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione catastale per inserimento in visura dei dati di

superficie.

Il P.R.G.C. del comune di Passerano Marmorito individua l'area in cui è ubicato il compendio immobiliare come "Area a prevalenza Rurale normata dall'art. 7 delle NTA del PRG vigente. Vincolo idrogeologico e classe PAI 2° (aree a morfologia collinare) ex art. 18 delle NTA del PRG vigente".

Dall'atto di provenienza risulta che il fabbricato ad uso abitazione è stato costruito e/o comunque realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e che in data 9 giugno 2004 era stato rilasciato dal Comune di Passerano Marmorito permesso di costruire in sanatoria n. 4/2004 per lavori di costruzione del basso fabbricato in muratura ad uso autorimessa e deposito.

Circa le licenze e/o i permessi di costruire, il C.T.U., Arch. Andrea Morando, ha precisato quanto segue:

"Per la realizzazione del fabbricato non sono stati reperiti in archivio del Comune di Passerano Marmorito titoli edilizi rilasciati. Verificata la situazione con il tecnico comunale, si è deciso, quale precedente edilizio, di fare riferimento alle prime planimetrie di impianto catastale risalenti al 11/08/1969. Rispetto alle planimetrie di cui sopra, lo stato attuale riporta alcune difformità:

- 1. è stata realizzata una veranda sul balcone al piano primo sul fronte della casa;*
- 2. è stata realizzata una latrina a piano primo sul retro al di fuori della muratura perimetrale della casa tagliando il muro stesso di fronte all'arrivo della scala; la latrina di piccole dimensioni è chiusa perimetralmente con muratura in mattoni forati ed sorretta da due tronconi in legno incastrati del muro con piano di calpestio in cls;*
- 3. è stato realizzato un servizio igienico nella zona sottoscala del piano terra privo di finestra e di ventilazione.*

Le predette difformità di cui ai punti 1 e 2 non sono sanabili e vanno rimosse ed il costo di rimozione e rimessa in pristino dei locali incluso smaltimento macerie si stima pari a € 5.000,00 IVA compresa.

Per quanto indicato al punto 3 può essere sanato con CILA in sanatoria il cui costo, comprendente sanzione di € 1.000,00, diritti e oneri professionali, si stima in circa € 2.800,00;

Il costo complessivo di rimesse in pristino e sanatoria somma quindi a complessivi € 7.800,00".

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche degli immobili oggetto di esecuzione si rimanda alla perizia del C.T.U., Arch. Andrea Morando, agli atti della procedura, da ritenersi qui trascritta e costituente parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, alla quale si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La vendita è fatta 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: non sono inoltre applicabili le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 – 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, né la vendita potrà essere per alcun motivo revocata.

Gli immobili sopra descritti sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 ed al DPR 380/2001, s.m.i., con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 T.U. D.P.R. 06/06/2001 n. 380, e di cui all'art. 40 L. 28/02/1985 n. 47 s.m.i.; in caso di erroneità o carenze del presente avviso si applicano le disposizioni sopra menzionate

e, precisamente, quelle ex art. 46 comma 5 T.U. D.P.R. 380/2001 ed ex art. 40 comma 5 L. 47/1985. In caso di irregolarità edilizie, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti – a propria cura e spese – presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Con riferimento al D. Lgs. 192/2005, alla relativa normativa regionale e, in particolare, all'obbligo di dotare gli immobili oggetto del trasferimento dell'attestato di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 c. 1 bis D. Lgs. cit. - si precisa che l'immobile ad uso abitativo (Lotto 1) è dotato di certificazione n. 2024 101541 0002, con scadenza al 31/12/2025, redatto dall'Arch. Andrea Morando.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento gli immobili saranno liberati dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie inerenti la procedura esecutiva, con spese a carico della procedura stessa e competenze a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Gli immobili risultano liberi.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base di vendita degli immobili:

LOTTO 1: euro 8.950,00 (ottomilanovecentocinquanta/00), con rialzi minimi in caso di gara di euro 260,00.

LOTTO 2: euro 1.859,00 (milleottocentocinquantanove/00), con rialzi minimi in caso di gara di euro 50,00.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base, fino al limite del 75% di esso e quindi per il **LOTTO 1** di importo non inferiore ad euro 6.712,00 e per il **LOTTO 2** di importo non inferiore ad euro 1.394,00.

Il decreto di trasferimento sarà assoggettato ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso Banca d'Alba scarl (IBAN IT87 Q085 3010 3000 0000 0284 133), specificando nella causale del bonifico **"Proc. Esecutiva nr. 93/2023, lotto uno, versamento cauzione"** oppure **"Proc. Esecutiva nr. 93/2023, lotto due, versamento cauzione"**.

Al fine di assicurare che l'accredito della cauzione sia tempestivamente riscontrabile dal delegato sul conto corrente della procedura il bonifico dovrà essere effettuato nei giorni antecedenti, al massimo entro e non oltre il giorno che precede quello stabilito per la vendita telematica. Si avverte che, qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non abbia riscontro e visibilità dell'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, riterrà l'offerta inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica" disponibile all'interno del portale.

PREDISPOSIZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" disponibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione

“documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

DEPOSITO/INVIO DELL'OFFERTA

Dopo aver effettuato il bonifico della cauzione, **entro le ore 12.00 del giorno 30 settembre 2026**, l'offerente dovrà procedere al deposito dell'offerta e dei documenti allegati in via telematica 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, 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 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.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Una volta inviata l'offerta non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Gli interessati a formulare l'offerta di acquisto, irrevocabile ai sensi di legge, e a partecipare alla gara dovranno:

- effettuare la registrazione sul sito www.astetelematiche.it procedendo come descritto nel “Manuale Utente” disponibile all'interno del portale. In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce “accesso Utente” e sulla voce “Registrati” presente sulla barra di navigazione e compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione. Terminati tutti i passaggi, all'indirizzo di posta elettronica inserito nella sezione “Contatti” viene inviata un'email con un link per confermare e concludere la registrazione. L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso “Username e Password” e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione al sistema;
- formulare l'offerta telematica irrevocabile d'acquisto, utilizzando l'apposita voce “partecipa” sul sito www.astetelematiche.it

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta e nella partecipazione alla gara gli interessati potranno inviare un'email all'indirizzo vendite@astegiudiziarie.it oppure contattare il call-center al n. 0586/20141 dal lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, esclusi i festivi. “Aste Giudiziarie in Linea spa” offre anche un servizio di fornitura PEC per la trasmissione delle offerte di acquisto nelle aste immobiliari e di fornitura di firma digitale per la loro sottoscrizione.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

La dichiarazione di offerta è irrevocabile e deve contenere:

- I dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, domicilio, stato civile e regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, generalità e codice fiscale del coniuge). 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 26/02/2015; 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, l'offerta deve 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 (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), dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- A norma dell'art. art. 579 c.p.c., l'offerta deve essere presentata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale e può essere presentata per persona da nominare solo tramite procuratori legali;
- L'offerente deve 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 depositare idonea dichiarazione in tal senso successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese di aggiudicazione a suo carico ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015).
- La presentazione dell'offerta per la partecipazione alla gara presuppone la conoscenza della perizia con i relativi allegati e delle condizioni indicate nel presente avviso di vendita, che si intendono pertanto accettate.

L'offerta dovrà inoltre riportare:

- l'ufficio giudiziario avanti al quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura (PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. PAOLA CALOSSO)
- 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 i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.
- l'importo versato a titolo di cauzione corrispondente al 10% dell'importo offerto per l'acquisto;
- 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 allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente 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;

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di euro 16,00;
- 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 di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo),
- se l'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 del Giudice Tutelare;
- se l'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 l'offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio il certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente;
- 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.

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) verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte, l'esame delle offerte e tutte le connesse attività di legge saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio in Asti, Via Gozzano n. 19 in data **1° ottobre 2026 alle ore 16:00**. All'udienza di vendita 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 tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita nella casella di posta elettronica certificata o nella 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.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti necessariamente da 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 od altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, la sottoscritta procederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è 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;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

GARA TRA GLI OFFERENTI.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide la sottoscritta aprirà la gara telematica tra gli offerenti con rilanci minimi di euro 260,00 per il **LOTTO 1** e di euro 50,00 per il **LOTTO 2**.

Non è consentito l'inserimento di importi di rilanci con decimali.

La gara telematica tra gli offerenti avverrà con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

La gara inizierà il 1° ottobre 2026 alle ore 16:00, subito dopo l'apertura e la verifica delle offerte telematiche ed avrà durata di 6 (sei) giorni, fino al 7 ottobre 2026 alle ore 12.00, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.

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

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché alla sottoscritta l'elenco delle offerte in aumento;
- la sottoscritta 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 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 sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei ricorrenti.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo email.

AGGIUDICAZIONE.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, la sottoscritta 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 presentata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO DEL PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese e degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e al pagamento del compenso spettante al delegato, che è incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'ammontare delle spese aggiuntive verrà comunicato all'aggiudicatario dalla sottoscritta professionista delegato: il compenso sarà calcolato ex D.M. Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227, gli altri oneri secondo le leggi ed i regolamenti vigenti (*in via del tutto indicativa ed approssimativa le spese aggiuntive potrebbero variare dal 10 al 20% del prezzo, fatti salvi i casi di riduzioni od esenzioni che sia possibile ottenere: ad es. agevolazioni prima casa, ecc.*).

L'aggiudicatario persona fisica dovrà presentare al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo l'estratto dell'atto di matrimonio, specificando il regime patrimoniale adottato, oppure il certificato di stato libero ai fini della predisposizione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel termine di decadenza dal versamento del saldo prezzo e a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà rilasciare al delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231. In difetto, il delegato dovrà darne immediata comunicazione al G.E. per l'assunzione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia del medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla sottoscritta 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 01/09/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, nel termine di 15 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 dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, D.Lgs. n. 385/1993, 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 versamento del saldo del prezzo, l'80% 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 le spese ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

In ogni caso l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare alla sottoscritta l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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

TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA.

Gli immobili saranno ceduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano; 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, eventuali differenze di misura, 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 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

* * *

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato Avv. Paola Calosso presso il suo studio in Asti, Via Gozzano n. 19 (0141.351999 - studiolegalecalosso@gmail.com).

Il custode è IFIR PIEMONTE S.r.l. – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in Torino, corso Francia n. 81, al quale potranno essere rivolte richieste di visita dell'immobile ai seguenti recapiti: tel. 011/4731714, fax 0114730562, cell. 3664299971, email: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it immobiliari@ivgpiemonte.it, pec: ifir560@pec.ifir.it.

Maggiori informazioni possono essere acquisite presso il professionista delegato e presso il custode.

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 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. nell'ordinanza di vendita, nonché nella circolare del Tribunale di Asti Sezione civile Esecuzioni immobiliari relativa alle disposizioni in tema di pubblicità delle vendite esecutive immobiliari ex art. 490 c.p.c. del 07/10/2025:

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it www.giustizia.piemonte.it, e www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publiconline.it almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona.

Asti, 29 giugno 2026

Il professionista delegato
Avv. Paola Calosso