

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 98/2013**  
**G.E. DOTT.SSA AMISANO PAOLA**

\*\*\*\*\*

L'Avv. Marco Scassa, con studio in Asti, Via XX Settembre n. 105, quale professionista delegato alle operazioni di vendita come da ordinanza del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Asti - Dott. Pasquale Perfetti, emessa all'udienza del 06.10.2015, visti gli artt. 591 *bis*, 576, 569 e segg. c.p.c. per la vendita dei compendi immobiliari oggetto della presente esecuzione R.G.E. 98/2013. viste le disposizioni di cui al D.L. 83/2015 convertite con modifiche con legge n. 132/2015, visto il provvedimento del G.E. emesso in data 17.01.2017, tenuto conto delle modifiche introdotte con il provvedimento operativo del Tribunale di Asti del 09.05.2018 contenente nuovo modello di ordinanza di delega da utilizzarsi anche nelle procedure esecutive pendenti, visto il provvedimento del GE Dott.ssa Paola Amisano del 08/03/2024,

**AVVISA**

che il giorno **21 ottobre ore 15,30** avrà luogo avanti il Professionista Delegato la **vendita telematica asincrona tramite piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, degli immobili di seguito indicati e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

**LOTTO 1**

**Fabbricato residenziale e terreni agricoli**

Il Lotto 1 è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Viale d'Asti (AT) come segue:

- Foglio 4, particella 44, subalterno 6 graffato con la particella 43, subalterno 4, categoria A/3, classe U, consistenza 13,5 vani, sup. cat. 450, rendita € 327,69;
- Foglio 4, particella 966, categoria F01, classe U sup., categoria 100, rendita € 0,00;  
presso il catasto terreni del Comune di Viale d'Asti (AT) come segue:
- Foglio 4, particella 30, qualità bosco ceduo, classe U, superficie 2520 mq, reddito dominicale € 3,25, reddito agrario € 1,82;
- Foglio 4, particella 31, qualità bosco ceduo, classe U, superficie 410 mq, reddito dominicale € 0,53, reddito agrario € 0,30;
- Foglio 4, particella 32, qualità bosco ceduo, classe U, superficie 4530 mq, reddito dominicale € 5,85, reddito agrario € 3,28;

**Prezzo base dei beni immobili del lotto 1: € 60.570,79**

**Offerta minima: € 45.428,09 pari al 75% del prezzo base;**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

L'immobile è ubicato in Viale d'Asti (AT), Vicolo E. Barosso n. 6.

Il fabbricato risulta elevato a due piani fuori terra ed uno interrato ed è compreso all'interno di un complesso edilizio di vecchia edificazione con corte in comune; l'area cortilizia è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraia per consentire l'accesso al fabbricato posto a valle.

La distribuzione interna del fabbricato è così costituita:

- al piano interrato è presente un grande ambiente adibito a cantina con volte a botte di mattoni pieni e grottini scavati nel tufo;
- al piano terreno sono presenti due camere, un bagno, una cucina, un soggiorno e un disimpegno e due scale per l'accesso al piano superiore;
- al piano primo sono presenti quattro camere, un disimpegno con parziale tetto a vista, un locale di sgombero (*ex* fienile) accessibile con scala a pioli appoggiata all'esterno anch'esso con tetto a vista in ordinato stato di conservazione e manutenzione che non presente coibentazione termica;

L'epoca di costruzione può stimarsi all'incirca intorno alla seconda metà del 1800.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle in graniglia e/o gres a seconda degli ambienti, alcuni ambienti sono privi di pavimentazione, le porte interne sono in legno o legno tamburato con specchiature vetrate, i serramenti interni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno stile piemontese e/o in alluminio per il portoncino posto sulla parte posteriore.

I locali abitati sono intonacati e tinteggiati; alcuni ambienti sono privi di intonaco essendo l'immobile parzialmente ristrutturato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idricosanitario (cui non è stata reperita dichiarazione di conformità), non è dotato di impianto di riscaldamento invernale; è dotato di due stufe a legna ubicate negli ambienti abitati; l'acqua calda viene prodotta da uno scaldabagno a gas di recente installazione.

La superficie calpestabile dell'immobile è di circa 550 mq oltre 203 mq per la cantina ed oltre 32 mq per i grottini.

L'immobile risulta essere libero su due lati (anteriore e posteriore), mentre gli altri due sono contigui ad altre costruzioni.

Con riguardo alla conformità delle costruzione alle autorizzazioni/concessioni amministrative si rimanda a quanto indicato dettagliatamente nelle perizia svolta dall'Ing. Massimo

Torchio nella quale sono stati evidenziati alcuni profili di criticità che sono stati valutati come sanabili ai sensi del D.P.R. 38/01 quantificando le sanzioni amministrative in circa € 6.000,00; il CTU incaricato di svolgere la perizia sull'immobile ha provveduto inoltre a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Ad oggi gli immobili risultano occupati.

## **LOTTO 2**

### **Fabbricato residenziale**

Il lotto 2 è censito al catasto fabbricati del Comune di Viale d'Asti (AT) come segue:

- Foglio 4, particella 44, subalterno 7, graffata con la particella 43, subalterno 5, categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, sup. cat. 128, rendita € 145,64;

**Prezzo base dei beni immobili del lotto 2: € 34.235,66**

**Offerta minima: € 25.676,75 pari al 75% del prezzo base;**

**Cauzione: non inferiore al 10 % del prezzo offerto.**

L'immobile è ubicato in Viale d'Asti (AT), Vicolo E. Barosso n. 6.

Il fabbricato risulta elevato per un unico piano fuori terra ed è compreso all'interno di un complesso edilizio di vecchia edificazione con corte in comune; l'area cortilizia anteriore è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraia per l'accesso al fabbricato posto a valle.

La distribuzione interna del fabbricato è così costituita:

- al piano terreno vi è un piccolo ingresso, un ampio soggiorno con annessa cucina e sala pranzo, un servizio igienico, una camera e un ripostiglio.

L'epoca di costruzione può stimarsi all'incirca intorno alla seconda metà del 1800, ma la ristrutturazione risale presumibilmente al 2007.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle in gres, le porte interne sono in legno o legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, non sono presenti scuri esterni o persiane; i locali sono intonacati e tinteggiati e il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idricosanitario e riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria con caldaia murale.

La superficie calpestabile è di 101,70 mq.

L'immobile risulta essere libero su due lati (anteriore e posteriore), mentre gli altri due lati sono contigui ad altre costruzioni.

Con riguardo alla conformità della costruzione alle autorizzazioni/concessioni amministrative si rimanda a quanto indicato dettagliatamente nella perizia svolta dall'Ing. Massimo

Torchio nella quale sono stati evidenziati alcuni profili di criticità che sono stati valutati come sanabili ai sensi del D.P.R. 38/01 quantificando le sanzioni amministrative in circa € 10.000,00;

Ad oggi l'immobile risulta occupato senza formale titolo di occupazione.

\*\*\*

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 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5°c. e 40, 6°c. L. 47/85.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. 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 inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo.

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

\*\*\*\*\*

**PREZZO E MODALITA' PER PARTECIPARE ALLA VENDITA**  
**Modalità e Condizioni di Vendita**

La presente vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- **Lotto 1:** prezzo base di € 60.570,79 (Eurosessantamilacinquecentosettanta/79) - offerta minima pari al 75% del prezzo base: € 45.428,09 (Euroquarantacinquemilaquattrocentoventotto/09);
- **Lotto 2:** prezzo base di € 34.235,66 (Eurotrentaquattromiladuecentotrentacinque/66) - offerta minima pari al 75% del prezzo base: € 25.676,75 (Euroventicinquemilaseicentotrentasei/75).

\*\*\*\*\*

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “offerta telematica” del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura;

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

**L'offerta con i documenti dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del 20 ottobre 2025** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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. 32/015, 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. 32/015).

**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 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2015; 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 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 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 u.c. 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 facoltà di depositarli 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 7 del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo 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 nonchè 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 allegati:**

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento – ovvero 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di depositarli 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, nonchè 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma **pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura avente il seguente **IBAN IT13 0085**

**3010 3040 00000001590**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato anche nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 98/2013 R.G.E., lotto n. .... versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, ovvero entro il 20 ottobre 2025. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le 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), 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 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 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 un'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 specificatamente nel verbale);

- 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 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 1.000,00 sia per il lotto 1 che per il lotto 2 e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà durata sei giorni, ovvero dal 21 ottobre 2025 dalle ore 15,30 e terminerà alle ore 12,00 del 27 ottobre 2025.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del 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 la 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 nè 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 di 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](http://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).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. Att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultino sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

### **DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

**L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).**

L'aggiudicatario dovrà versare 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 procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 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 o 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 4, del D. Lgs. 1/9/1993 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, comma 7 del D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato.

Nel caso in 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: delle rate insolute, 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) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; Non è necessario richiedere altra autorizzazione al GE per l'applicazione delle norme sopra indicate.

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

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i compendi pignorati contattando il custode degli immobili: **Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, 10156 Torino (TO) Strada Settimo 399/15, telefono 011/4731717, fax 011/4730562, cell. 366/4299971, email: [richiestevisite@asti.it](mailto:richiestevisite@asti.it).**

Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati 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).

La pubblicità è effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. e in particolare :

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;



– pubblicazione dell'avviso di vendita telematica unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

Asti, lì 4.7.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Scassa

