

## AVVISO DI VENDITA

**Nella procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 158/2023**

La sottoscritta Avv. Carlotta Binello, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, C.so V. Alfieri n. 302, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare, giusta ordinanza in data 03.02.2026 emessa dal Giudice dell'Esecuzione Istruttore Dott.ssa Laura Brizi agli atti della procedura di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015 n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015 n. 132 visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, avvisa che, nella predetta sua qualità procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**il giorno 21 maggio 2026 alle ore 15,30 per il lotto 1 e alle ore 16,00 per il lotto 2**

presso il suo studio in Asti, C.so Vittorio Alfieri n. 302

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili

**LOTTO UNO**

In comune di Asti (AT), Via F.lli Olivero n. 7, quota 1/1 di piena proprietà di appartamento a piano terreno (rialzato) censito alla SEZ AT F. 77 Part. 1338 Sub 116 (già sub 57) Z.C. 1 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 5 vani Superficie Catastale 95 mq Rendita 188,51 € Piano T

**CARATTERISTICHE GENERALI UNITA'**

Trattasi di alloggio in cattive condizioni di manutenzione situato a piano terreno (rialzato) in stabile condominiale denominato "1° Quartiere San Rocco".

Trattasi di palazzina di vecchia edificazione (anno 1946) ubicata fuori dal centro storico del comune di Asti (AT), situata in zona urbanizzata e comoda ai servizi principali: sia internamente che esternamente la palazzina risulta datata e bisognosa di manutenzione straordinaria .

**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA**

Dal vano scala condominiale si accede in zona ingresso/disimpegno con in fondo il ripostiglio. L'unità immobiliare è composta da n. 3 camere, un bagno e una cucina con balcone verso la corte interna.

Tutti i locali presentano pavimentazione con piastrelle in gres ormai datate, gli infissi sono tutti in alluminio con vetro doppio, l'alloggio ha riscaldamento centralizzato con radiatori con termovalvole e caldaia a metano. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti ma comunque datati. Vi è presenza di barriere architettoniche per accedere all'unità immobiliare in quanto la palazzina non è dotata di ascensore /montacarichi per l'accesso al piano: la problematica risulta risolvibile.

Millesimi di proprietà generali pari a 16,57.

#### INFORMAZIONI URBANISTICHE

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. D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. n. 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, sia altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47.

Risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 9 del 01.05.1944 (costruzione di un isolato di case nel quartiere S. Rocco)
- Permesso di Costruire n. 348 del 28.10.1946 (costruzione di un isolato di case nel quartiere S. Rocco)
- Agibilità n. 175/1948/2 del 15.06.1948 (inerente gli immobili ai civici n. 1 – 3-5-7 in Via Fratelli Olivero)
- S.C.I.A. prot. 1414 del 28.10.2019 e variante successiva (rifacimento porzione di tetto condominiale).
- Variazione catastale Docfa con soppressione del sub. 57 e costituzione dei subb. 116 (alloggio) e 117 (cantina), variazione del 08.05.2025 Pratica n. AT0026273 in atti dal 09.05.2025 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV. – ST 1. REGISTRO UFFICIALE.1963357.08/05/2025 DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26273.1/2025).

Sono state rilevate irregolarità dello stato di rilievo rispetto al catastale in atti e alle pratiche edilizie presentate.

In particolare:

- nel vano cucina vi è una diversa distribuzione dei tramezzi interni;

- la prima camera sulla sinistra nelle tavole PdC del 1976 era destinata a cucina / pranzo dell'unità immobiliare adiacente.

Quanto all'effettiva sanabilità delle irregolarità, gli oneri e i relativi costi si rimanda a quanto indicato nella perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Conti Mauro che si intende richiamato integralmente e noto agli offerenti.

Gli immobili risultano occupati in forza di contratto di locazione pluriennale (3+2) con decorrenza dal 01.01.2022 prima scadenza al 31.12.2024 e seconda scadenza al 31.12.2026 registrato presso Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 26.01.2022 al n. 734/3T.

L'immobile residenziale rientra in Classe Energetica G ed è dotato di APE n. 20251076350036 con scadenza 12.05.2035.

#### CONFINI

L'immobile è posto alle coerenze: Via Fratelli Olivero, Corso Industria, altra UIU m. 1338, corte interna, altra UIU m. 1338.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati in forza di contratto di locazione pluriennale (3+2) con decorrenza dal 01.01.2022 prima scadenza al 31.12.2024 e seconda scadenza al 31.12.2026 registrato presso Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 26.01.2022 al n. 734/3T.

Gli immobili sono posti in vendita come OCCUPATI.

#### **LOTTO DUE**

In comune di Asti (AT), Via F.lli Olivero n. 7, quota 1/1 di piena proprietà di cantina a piano primo sotterraneo censita alla SEZ AT F. 77 Part. 1338 Sub 117 (già sub 57) Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 8 mq Superficie Catastale 12 mq Rendita 14,46 € Piano S1

#### CARATTERISTICHE GENERALI UNITA'

Trattasi di cantina situata a piano primo sotterraneo in stabile condominiale denominato "1° Quartiere San Rocco".

Trattasi di palazzina di vecchia edificazione (anno 1946) ubicata fuori dal centro storico del comune di Asti (AT), situata in zona urbanizzata e comoda ai servizi principali: sia internamente che esternamente la palazzina risulta datata e bisognosa di manutenzione straordinaria .

#### INFORMAZIONI URBANISTICHE

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. D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. n. 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, sia altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i

presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 L.28.02.1985 n. 47.

Risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 9 del 01.05.1944 (costruzione di un isolato di case nel quartiere S. Rocco)
- Permesso di Costruire n. 348 del 28.10.1946 (costruzione di un isolato di case nel quartiere S. Rocco)
- Agibilità n. 175/1948/2 del 15.06.1948 (inerente gli immobili ai civici n. 1 – 3-5-7 in Via Fratelli Olivero)
- S.C.I.A. prot. 1414 del 28.10.2019 e variante successiva (rifacimento porzione di tetto condominiale).
- Variazione catastale Docfa con soppressione del sub. 57 e costituzione dei subb. 116 (alloggio) e 117 (cantina), variazione del 08.05.2025 Pratica n. AT0026273 in atti dal 09.05.2025 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV. – ST 1. REGISTRO UFFICIALE.1963357.08/05/2025 DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26273.1/2025).

#### CONFINI

L'immobile è posto alle coerenze: terrapieno su Via Fratelli Olivero, altra UIU m. 1338, disimpegno comune, altra UIU m. 1338.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati in forza di contratto di locazione pluriennale (3+2) con decorrenza dal 01.01.2022 prima scadenza al 31.12.2024 e seconda scadenza al 31.12.2026 registrato presso Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 26.01.2022 al n. 734/3T.

Gli immobili sono posti in vendita come OCCUPATI.

<<>>

Gli immobili vengono venduti per intera quota della piena proprietà, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche dal punto di vista urbanistico ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. e di quello catastale, liberi da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli, con tutti i diritti relativi, le ragioni ed azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù passive ed attive, passaggi soliti e sin qui praticati, fissi ed infissi, il tutto così come pervenuto all'esecutata.

In ogni caso si fa espresso riferimento a quanto esposto in perizia dal CTU Geom. Conti Mauro che si dà qui per trascritta ed integralmente nota agli offerenti.

<>

#### **MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**LOTTO UNO – prezzo base € 29.500,00**

Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi € 22.125,00

Aumento minimo in caso di gara € 1.000,00.

**LOTTO DUE – prezzo base € 1.000,00**

Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi € 750,00

Aumento minimo in caso di gara € 500,00.

**Per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e spese:** conto corrente intestato alla procedura presso Banca d'Alba – Filiale di Asti C.so Alfieri 203 **IBAN IT51U0853010304000000297576.**

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa edilizia, urbanistica e amministrativa con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [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) (di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); consulenza che qui viene integralmente richiamata e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.



## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale il quale può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c..

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

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 di vendita, presente sul portale del gestore della vendita telematica. 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 nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, 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 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 *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. 32/2015).

### **IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA, CONTENUTO DELLA STESSA E ALLEGATI**

#### **L'offerta d'acquisto è irrevocabile.**

Essa dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un abilitato 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 può essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

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

**L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

**All'offerta dovranno essere necessariamente allegati:**

- copia del documento di identità in corso di validità 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 quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e 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 di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10 %) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente è indicato sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 158/2023 RGE Tribunale di Asti, 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. **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 pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

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

#### **ESAME DELLE OFFERTE, DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e alle ore indicate nel presente avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo all'area riservata 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 essere comunque disposta in suo favore.**

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti necessari da allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo nei 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.

**L'udienza di vendita telematica, nella quale avranno luogo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, si terrà il giorno 21 maggio 2026 alle ore 15,30 per il lotto 1 ed alle ore 16,00 per il lotto 2**, a cura del Professionista delegato alla vendita Avv. Carlotta Binello, presso il suo studio in Asti, C.so V. Alfieri n. 302.

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

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita il professionista delegato aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (corrispondente al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

>ritenga 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..

Nel primo caso, il delegato comunicherà la circostanza al giudice e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione sarà emesso un nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta da determinarsi a cura del Delegato, o, ricorrendone i presupposti, verranno trasmessi gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di giorni 6 (sei) dal medesimo giorno dell'udienza, in data 21.05.2026 e fino alle ore **12,00** del giorno 26.05.2026 salvo proroga.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, 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 le cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditate mediante bonifico bancario.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE 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).

Verserà nello stesso termine altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene (oneri, spese, tasse e compensi), che il delegato tempestivamente comunicherà in via presuntiva all'aggiudicatario, salvo conguaglio.

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 del decreto di trasferimento da parte del delegato.

**Ai sensi dell'art. 585 u.c. c.p.c., l'aggiudicatario dovrà nel termine di decadenza del saldo prezzo e a pena di decadenza dell'aggiudicazione, rilasciare al delegato – con la consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21.11.2007 n. 231 (antiriciclaggio).**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto **abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi **dell'art. 41 co. 5 del D. Lgs. 385/93**, ha facoltà di subentrare nel suddetto contratto di mutuo, purchè entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o 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.

Qualora 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 del prezzo, **il saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, **computato ai sensi dell'art. 2855 c.c. previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato** versando il restante **20%** (oltre all'importo per le spese ex art. 2 settimo comma DM 227/2015) sul conto corrente della procedura.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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 via PEC al sottoscritto Professionista Delegato una nota di precisazione del credito, recante indicazione espressa: della 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.

Il sottoscritto Professionista Delegato verificherà la natura di mutuo fondiario del credito azionato, la data di iscrizione dell'ipoteca, la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria.

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

**In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo o laddove non sia resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, c.p.c. 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 ricavato dalla vendita, unita alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi,

mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 N. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Per l'immobile realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – dell'art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare.

Ai sensi dell'art. 589 c.p.c. ogni creditore, entro il termine di 10 giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore all'importo delle spese di esecuzione e dei crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'istante ed al prezzo base stabilito per l'perimento della vendita per cui è presentata.



## **SPESE**

Sono a carico dell'aggiudicatario: tutte le spese relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento, volturazione a Catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis comma 2 c.p.c. e quindi, onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista Delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura tutte le altre spese.



## **CUSTODIA**

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Strada Settimo 399/15 (10156) Torino, tel. 011 /4731714 – 011/485338 – fax 011/4730562 cell. 366 6515980, mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) – [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it) che potrà essere contattata per eventuali visite e sopralluoghi.

## **PUBBLICITA'**

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai comproprietari e ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie. L'avviso d'asta sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima 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 del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo mail: [carlotta.binello@gmail.com](mailto:carlotta.binello@gmail.com) sarà inviata copia della perizia del CTU.

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

## **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato tra le ore 8,00 e le ore 20,00 presso il suo studio in Asti, Corso Vittorio Alfieri 302 (tel. 0141 324725 fax 0141 326126) ove sarà possibile rivolgersi per eventuali informazioni nei giorni feriali, previo appuntamento telefonico.

Asti, 3 marzo 2026

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Carlotta Binello