

STUDIO LEGALE

AVV. ROBERTA ROSSO

Via Ricciardi n. 1 - 14100 ASTI

Tel. 0141232089

Fax. 01411784438

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 200/2023 + 133/2025

La sottoscritta Avv. Roberta Rosso, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Via Ricciardi n. 1, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella esecuzione immobiliare n. 200/2023 + 133/2025, giusta ordinanza in data 25.02.2026 comunicato il 25.02.2026 emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Gian Andrea Morbelli agli atti della procedura esecutiva 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 23 giugno 2026

alle ore 16,00 per il LOTTO UNICO

presso il suo studio in Asti, Via Ricciardi n. 1



La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili

Comune di San Damiano d'Asti, Catasto Fabbricati, foglio 46 con la particelle:

- n. 274 sub. 4, Via U. Rattazzi n. 2, piano 1, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale m² 74, escluse aree scoperte m²70, rendita € 216,91, identificativa dell'appartamento al piano primo;
- n. 274 sub. 30, Baluardo Montebello n. 6, piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza m² 16, superficie catastale totale m² 18, rendita € 34,71, identificativa di autorimessa al piano seminterrato;
- n. 274 sub. 103, Via U. Rattazzi n. 2, piano S2, categoria C/2, classe 1°, consistenza m² 5, superficie catastale totale m² 6, rendita € 5,68, identificativa della cantina al piano interrato.

Il lotto sul quale il complesso condominiale sorge è inoltre individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo foglio 46 con la particella n. 274, "ente urbano" di m² 685, nonché n. 273 "ente urbano" di m² 220.

Le unità immobiliari in esame costituiscono parte di un complesso condominiale a destinazione abitativa plurifamiliare sito nella zona nord del concentrico del Comune di San

Damiano d'Asti, collocato tra Via Rattazzi, Piazza Rossino e Baluardo Solferino. L'edificio [v. foto nn. 1-2-3], denominato CONDOMINIO S. DAMIANO, consiste di un corpo di fabbrica con planimetria a U elevato a quattro piani fuori terra (di cui uno sottotetto) oltre piano seminterrato e piano interrato, per complessivi sei livelli. Direttamente affacciato sulle strade pubbliche che ne delimitano gli ingombri, è articolato in tre scale delle quali una accessibile dal civico n. 2 di Via Rattazzi (lato sud) e le due restanti dai civici n. 6 e n. 8 di Piazza Rossino (lato est). Le maniche che lo compongono racchiudono un cortile interno dotato di accesso carraio da Baluardo Solferino n. 2 (lato nord), il quale, attraverso una breve rampa, adduce al cortile posto a livello del piano seminterrato ed alla corsia che discende al sottostante piano interrato [v. foto nn. 4-5-6]. Sul restante fronte ovest, la cellula è posta in aderenza alla proprietà di terzi dalla quale è separata mediante opere di recinzione e da testata in aderenza.

Dal punto di vista costruttivo, il complesso edilizio, realizzato nel periodo tra il 1973 ed il 1985, è stato ottenuto con sistema tradizionale composto da struttura portante in cemento armato, orizzontamenti di tipo misto, tamponamenti/tramezzi in laterizio e tetto a due falde con manto in tegole. Le facciate verso gli spazi pubblici sono caratterizzate dal paramento esterno in mattoni a vista tipo paramano delle murature perimetrali, intercalato da marcapiani e copertine intonacate [v. foto nn. 1-2-3]. I fronti posteriori, verso il cortile interno, sono invece semplicemente rifiniti ad intonaco tinteggiato [v. foto n. 6]

Unità censita al foglio 46 n. 274 sub. 4.

Appartamento collocato al piano primo della manica sud dell'edificio, con accesso dal portoncino posto in Via Rattazzi n. 2, affacciato sulla via medesima e sul cortile interno. La scala comune che vi adduce è rivestita in marmettoni ed è dotata di ringhiera in ferro; sono parimenti pavimentati in marmettoni l'atrio al piano rialzato, preceduto da portoncino con serramento a due battenti in alluminio e vetri, ed i pianerottoli [v. foto nn. 7-8-9-10-11]. La scala è affiancata dal vano di corsa dell'ascensore il cui imbocco è posto al piano rialzato, previa salita a piedi della rampa di scala che collega il piano viario con l'atrio [v. foto n. 7]. L'appartamento è composto da soggiorno-cucina direttamente collegato al vano scala e dotato di nicchia ripostiglio [v. foto nn. 12-13-14], due camere [v. foto nn. 17-18 e 19-20], bagno [v. foto nn. 23-24], balcone verso Via Rattazzi caratterizzato da parapetto in muratura [v. foto nn. 21-22] e balcone verso il cortile posteriore dotato di ringhiera in ferro [v. foto nn. 15-16].

Le finiture, in parte associabili all'epoca costruttiva dello stabile ed in parte rinnovate in epoca più recente, comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti prevalentemente in legno (esclusa la porta balcone della cucina dotata di telaio in alluminio), vetri a pannello semplice, portoncino di ingresso tamburato e porte interne tamburate in

laminato ad anta cieca. I pavimenti sono in doghe di laminato ad incastro (verosimilmente posate a secco su vecchio piano calpestabile in piastrelle) in tutti i locali, con esclusione del bagno pavimentato e rivestito in ceramica, accessoriato con lavabo su mobile arredo-bagno, water, bidet, doccia con cabina ed attacco lavatrice. Entrambi i balconi mantengono l'originario pavimento in grès in piastrelle di piccolo formato.

L'unità è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori dotati di valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione dei consumi, impianto di produzione acqua calda con boiler a gas installato sul balcone posteriore, impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario, antenna TV e citofono.

Dati metrici:

Superficie locali: mq. 69

Superficie balconi: mq. 11,70

Altezza interna: m. 2,77

Benché in parte gravata, al pari dello stabile nel suo complesso, da un percepibile grado di obsolescenza dovuto all'età del fabbricato, ad alcune finiture, ai serramenti ed al generale sistema costruttivo (con particolare riguardo alla sfera energetica), l'unità presenta buone condizioni manutentive, anche per effetto del recente parziale rinnovamento. Secondo le informazioni raccolte durante il sopralluogo, questo ha interessato la posa del pavimento in laminato, la sostituzione delle porte interne e della porta-finestra della cucina e l'installazione (o sostituzione) della caldaia per la produzione di acqua calda. Come si avrà modo di analizzare al paragrafo 9 l'intervento è stato esteso anche alla soluzione distributiva della zona giorno.

Unità censita al foglio 46 n. 274 sub. 30.

Locale autorimessa situato al piano seminterrato della manica lungo Via Rattazzi, a ridosso del vano scala comune. Consiste in un locale di forma planimetrica rettangolare, avente dimensioni sufficienti ad ospitare una sola autovettura, direttamente accessibile dal cortile posteriore per mezzo di un portone con serramento basculante metallico [v. foto nn. 25-26-27]. Le pareti interne, così come il soffitto, sono finite ad intonaco, mentre il pavimento è in battuto di cemento. Risulta accessoriato con il solo impianto elettrico sottotraccia.

Dati metrici:

Superficie lorda mq. 17,70

Altezza interna: m. 2,15

Il locale, adatto all'utilizzo secondo la specifica destinazione d'uso, presenta condizioni manutentive ordinarie, in linea con l'età dello stabile.

Unità censita al foglio 46 n. 274 sub. 103.

Piccolo locale cantina situato al piano interrato della manica lungo Via Rattazzi, accessibile per mezzo di corridoio condominiale collegato al vano scala [v. foto nn. 29- 30-31-32]. Consiste in un locale di forma planimetrica rettangolare con superfici al grezzo e pavimento in battuto di cemento, dotato di porta di accesso con serramento in lamiera ed accessorio con il solo impianto elettrico in canalizzazioni esterne [v. foto n. 33].

Dati metrici:

Superficie lorda: mq. 6

Altezza interna: 1,83

Anche in questo caso, il locale, verosimilmente invariato dall'epoca realizzativa dello stabile e completamente al grezzo al pari del corridoio e delle cantine adiacenti, si presenta in ordinarie condizioni manutentive.

Gli immobili risultano occupati dalla famiglia della parte debitrice.

Gli immobili non sono gravati da vincoli od oneri artistici, storici, alberghieri, di natura condominiale e demaniale.

Le unità immobiliari sono comprese in un complesso condominiale denominato CONDOMINIO SAN DAMIANO; dalle informazioni assunte e dalla documentazione fornita dall'Amministratore dello stabile risulta a carico degli esecutati una quota insoluta delle spese condominiali di € 146,53 relative al conteggio compreso nel periodo tra il 01/06/2024 e il 31/05/2025, mentre risultano scadute due rate per la gestione 2025/2026 per un ammontare complessivo di € 860,00; nel contempo la debitrice ha conferito una somma di € 720,00, rimanendo quindi un debito finale di € 286,30. L'Amministratore ha inoltre indicato come alla data del 15/11/2025 è prevista la scadenza di un'ulteriore rata di € 430,00 relativa al preventivo di gestione 2025/2026.

Sulla base del rendiconto di gestione fornito per l'anno 2024-2025, le spese complessive ammontano ad € 45.328,82. Attualmente non sono state deliberate spese straordinarie, anche se sono previsti importanti lavori sul tratto fognario, così come specificato nella corrispondenza intercorsa con l'Amministratore condominiale. Non risultano infine procedimenti giudiziari pendenti.

Gli immobili sono liberi da contratti di locazione.

Per la presenza di difformità edilizie tra lo stato di fatto e la situazione derivante dalle pratiche comunali rinvenute, l'immobile dovrà essere regolarizzato sotto il profilo urbanistico-edilizio a cura e spese dell'aggiudicatario, tenendo inoltre conto che dovrà essere richiesta ed ottenuta la certificazione all'agibilità.

Le unità immobiliari sono alle coerenze, da nord in senso orario:

- per l'appartamento: vuoto su cortile condominiale, unità in capo a terzi, vuoto

su Via Rattazzi, unità immobiliare in capo a terzi, vano scala e ascensore condominiali;

- per l'autorimessa: cortile condominiale, vano scala e ascensore condominiali, unità immobiliari in capo a terzi;

- per la cantina: disimpegno condominiale, unità in capo a terzi, terrapieno sottostante Via Rattazzi, unità di terzi.

L'immobile abitazione è dotato di APE n. certificato 2025 102241 0041 del 10/11/2025 valido fino al 10/11/2035 classe energetica E.

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 a parte eseguita.

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



Modalità e condizioni della vendita

LOTTO UNICO prezzo base € 60.000,00 (euro sessantamila/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 **€ 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)**

Aumento minimo in caso di gara € 1.500,00.

L'immobile è posto in vendita come libero.

L'immobile è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.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 e versamento della cauzione

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

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 del gestore della vendita telematica: sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura.

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

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro 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.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).L'offerta d'acquisto è irrevocabile.

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 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, ultimo comma, c.p.c.

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

L'offerta dovrà altresì contenere:

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

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione,

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

(il 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 acceso presso Banca d'Alba – Filiale di Asti C.so Alfieri 203 IBAN IT81D 08530 10304 000000299498; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito del gestore della vendita telematica;

Il bonifico, con causale "Proc. n. 200/2023 + 133/2025 RG, lotto unico 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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal 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 del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it., accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche 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 (corrispondente al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il 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.

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.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fisserà alle ore 12,00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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 del gestore della vendita telematica 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 del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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).

Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.

Per tutte le procedure esecutiva ricadenti sotto il regime intertemporale della c.d. "Riforma Cartabia" (e del relativo correttivo) l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. ("Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231."), DOVRA', NEL TERMINE DI DECADENZA DEL SALDO PREZZO E A PENA DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE, RILASCIARE AL DELEGATO LA DICHIARAZIONE SCRITTA CONTENENTE LE INFORMAZIONI PRESCRITTE DALL'ART. 22 DEL DECRETO LEGISLATIVO 21 NOVEMBRE 2007, N. 231.

Del suddetto onere a carico dell'aggiudicatario il delegato dovrà dare adeguata pubblicità nell'avviso di vendita.

Qualora la dichiarazione ex art. 22 d.leg 21.11.2007, n. 231 non fosse versata in atti nel termine del saldo prezzo il delegato dovrà darne immediatamente 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 sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

(creditore fondiario)

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

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

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.



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'esperimento della vendita per cui è presentata.

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; www.tribunale.asti.giustizia.it e 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: avv.roberta.rosso@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.

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 – richieste.visite@ivgpiemonte.it che potrà essere contattata per eventuali visite e sopralluoghi. 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, Via Ricciardi n. 1 (tel. 0141 232089 fax 0141 1784438) ove sarà possibile rivolgersi per eventuali informazioni nei giorni feriali, previo appuntamento telefonico.

Asti, 21 aprile 2026

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Roberta Rosso