

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 85/2022**

Il sottoscritto avv. Marco Galvagno con studio in Asti, piazza Medici n. 16 in esecuzione di quanto delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti Dott.ssa Paola Amisano con ordinanza 16.11.2024 nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare n. 85/2022, visti ed applicati gli artt. 591 bis, 569 e segg. c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **19 marzo 2025 alle ore 16,00** avrà luogo avanti il sottoscritto delegato avv. Marco Galvagno, presso il suo studio di Asti, piazza Medici n. 16, la vendita telematica asincrona dei seguenti immobili in

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Cerreto d'Asti (AT), in Frazione Casaglio n.7 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

N.C.E.U Comune Cerreto d'Asti (AT)

Fg.4 Part. 24 Sub.4 A/2 1 8 vani € 256,16 257 mq Escluse aree scoperte 233 mq Frazione Casaglio n.7 Piano S1-T-1

In merito alle coerenze si riferisce che la particella 24 del foglio 4:

- A nord confina con part.23 del Fg.4 (altra proprietà);
- A sud confina con le part.le 811,796 del Fg.4 (altra proprietà),e 848 del Fg.4 (stessa proprietà ma esclusa dalla procedura);
- A est confina con part.23 del Fg.4 (altra proprietà);
- A ovest confina con part.811 del Fg.4 (altra proprietà);

Descrizione dell'unità abitativa

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale

1) nella Frazione Casaglio del Comune di Cerreto d'Asti in provincia di Asti.

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

La frazione suddetta è situata a nord ovest rispetto al centro abitato del comune di Cerreto d'Asti e dista circa 2,5 chilometri dal centro abitato, con una distanza di 5 minuti in auto e circa a 30 minuti a piedi rispetto al centro ed ai servizi

Si accede all'unità immobiliare entrando nel cortile dell'unità immobiliare che è chiuso, a partire dalla strada, con un cancello manuale.

Si precisa che il cortile suddetto da accesso presumibilmente, anche all'unità immobiliare adiacente in quanto esiste un cancello evidenziato nelle foto 10-12 All.2 Documentazione Fotografica e pertanto sussiste un vincolo di passaggio all'unità immobiliare confinante (part.23 fg.4 evidenziata nella Foto 6 a pagina 17) , che accede al suo lotto con il cancello che si affaccia proprio su questo cortile oggetto di procedura.

Tale cancello di altra proprietà è visibile nella documentazione fotografica Allegato 2 Foto 10-12).

Per la tematica del cortile si rimanda al paragrafo specifico presente a pagina 21) della relazione tecnica, in quanto sull'atto di provenienza non se ne fa menzione.

L'unità immobiliare è composta da due piani fuori terra abitativi collegati con una scala interna e da un piano interrato nel quale si collocano la cantina e la centrale termica.

La struttura del fabbricato è in muratura in mattoni pieni per quanto riguarda il piano terra ed il piano interrato, mentre per il piano piano primo le solette sono state ricostruite, come anche parte della muratura di tamponamento, in particolare quella di tamponamento del vano scale.

Il tetto ha copertura tradizionale a falde.

L'unità immobiliare, il cui rilievo è riportato all'Allegato A Elaborati grafici Tav.02 03 04, è così

composta:

Al piano terra:

- Ingresso/disimpegno;
- Cucina/soggiorno,
- Sala,
- Bagno,
- Ripostiglio/lavanderia,

Al piano primo:

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

- Camera 1,
- Camera 2,
- Camera 3,
- Disimpegno,
- Bagno,
- Balcone 1,
- Balcone 2,

Al piano interrato:

- Cantina
- Centrale termica/ vano tecnico,
- Ripostiglio

Si accede all'unità immobiliare dopo aver varcato il cortile attraverso una porta in legno non blindata

presente sulla facciata lato cortile.

Al piano terra è presente all'ingresso un disimpegno (Foto 13-14) dal quale si accede a tutti i locali del piano e dal quale si accede alla scala di collegamento (Foto 25) con il piano primo. Il disimpegno è ampio 13 metri quadrati.

La cucina/soggiorno al piano terra è un ampio locale di 26 metri quadrati con due finestre verso strada (Foto 15-16-17-18).

La sala è un ampio locale di 17 metri quadrati con due finestre verso il cortile (Foto 19-20).

Il bagno è ampio 6 metri quadrati ed ha una finestra su retro (Foto 21-22) e da esso si accede al piccolo ripostiglio di 5 metri quadrati (Foto 23-24).

Anche questo piccolo locale è finestrato.

L'altezza interna di tutti i locali del piano terra è pari a 2,80 metri, fatta eccezione per il bagno con relativo ripostiglio, che hanno altezza pari a 2,84 metri.

Si accede al piano primo con una scala a due rampe presente sulla destra a lato della porta di ingresso.

Tutti i locali del piano primo sono collegati fra loro dall'ampio disimpegno di 16 metri quadrati esistente all'arrivo della scala (foto 26).

La camera 1 è un locale ampio 14 metri quadrati con due finestre verso il cortile (Foto 31-32).

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

La camera 2 è un locale ampio 13 metri quadrati con una portafinestra su balcone verso lato strada (Foto 29-30).

La camera 3 è un locale ampio 13 metri quadrati con una portafinestra su balcone verso lato strada (Foto 27-28).

La cabina armadio è un locale ampio 10 metri quadrati con una finestra su retro (Foto 35-36).

Il bagno è un locale ampio 5 metri quadrati con una finestra su retro (Foto 33-34).

L'altezza interna di tutti i locali del piano primo è pari a 2,80 metri.

Al piano primo sono presenti nelle camere 2 e 3 due balconi, che si affacciano sulla strada (Foto 3-4-5).

I balconi sono ampi circa 2,50 metri quadrati ciascuno.

Al piano interrato si accede con una ripida scala (Foto 40) situata tra la cucina e la scala di accesso al piano primo.

Il locale cantina è ampio 53 metri quadrati ed è voltato con un'altezza minima di 1,10 metri e massima di 3,04 metri (Foto 37-38).

Questo locale presenta un piccolissima finestrazione, che ad oggi risulta ostruita dalla terra ed un portone di uscita verso la strada, esistente sul lato sud est del locale.

Nel medesimo piano è presente un locale tecnico/ centrale termica di 5 metri quadrati, nel quale è collocata la caldaia (Foto 39).

A piano interrato è presente un piccolo ripostiglio a lato della scala.

#### **CORTILE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare è dotata di un cortile, dal quale si accede dalla strada, chiuso con un cancellomanuale.

All'interno del cortile è presente un altro cancello, visibile nelle Foto 10-12) All. 2

Documentazione Fotografica, che da accesso alla proprietà confinante (particella 23 del Fg.4 evidenziata nella Foto 6 a pag.17).

Pertanto sul cortile dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione esiste presumibilmente un vincolo di passaggio a favore dell'unità immobiliare adiacente.

Si rileva inoltre che per accedere alla particella 811 del Foglio 4 di altra proprietà si transita per un lembo di terra sulla medesima particella (Fg. 4 part. 24 oggetto di esecuzione) in

quanto esiste una rampa che sale verso il cortile oggetto di questa esecuzione immobiliare ed in stretta prossimità una rampa che scende proprio verso la particella 811 (Foto 9).

#### STATO DELLE FINITURE

Lo stato delle finiture dell'unità immobiliare è buono per quanto concerne il piano terra ed il piano primo, è invece scadente per quanto concerne il piano interrato.

Si evidenzia che:

- Le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate con tinta di vario colore,
- Nella camera 1 al piano primo è presente un distacco di tinta/intonaco per la presenza di umidità, come anche nella camera 3.

Al piano terra sono presenti fenomeni di umidità, con relative efflorescenze, nelle porzioni di muratura più prossime al terreno in quanto la muratura è portante e non è stata isolata.

- Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di vario colore, come anche i rivestimenti a parete dei bagni e della cucina,

Si rileva che il piano cantina non è pavimentato e presenta unicamente un battuto in cemento/terra,

- I due balconi verso strada presentano ringhiere in ferro,
- I serramenti sono in legno con vetro doppio, oscurati con persiane anch'esse in legno.
- La porta di accesso all'unità immobiliare è in legno, non blindata.
- Il tetto non è visibile da terra ma presenta un manto in coppi/tegole in stato di conservazione da verificarsi perché non visibile da terra,
- La facciata su retro presenta diversi fori (visibili chiaramente nelle Foto 5-6-4 All. A Documentazione Fotografica) dai quali sono state fatte uscire delle tubazioni (scarico fumi cucina, etc.) che non sono stati ben ripristinati nell'intonaco e pertanto il paramento murario dovrà essere riparato. Questa facciata non risulta tinteggiata, come anche la porzione verso l'ingresso al piano primo,
- La facciata su fronte presenta una porzione non tinteggiata ma lasciata attualmente al grezzo (Foto 1-2 All.2 Documentazione Fotografica), nonché alcuni fenomeni di umidità di risalita in prossimità del terreno dove è presente il rivestimento in pietra, con relative efflorescenze,
- Sul prospetto laterale esiste una scala che sarebbe dovuta essere demolita nella

ristrutturazione dell'edificio e che attualmente è utilizzata a solo scopo decorativo e che non ha protezioni ma attualmente essa non ha alcuna funzione se non "decorativa" e non serve per il passaggio,

- Le solette del piano primo sono state ricostruite mentre la volta del piano cantina è originale e realizzata con mattoni faccia a vista,
- La scala fra piano terra e piano primo è rivestita con piastrelle ceramiche e presenta una doppia rampa,
- Si rileva che fra il bagno ed il disimpegno al piano terra risulta mancante una porta, in quanto è presente solo il controtelaio murato (Foto 23 All. A Documentazione Fotografica),
- Il cortile dell'unità immobiliare è in parte ricoperto da prato ed in parte asfaltato con porzioni ammalorate, con alcune porzioni prospicienti l'ingresso ricoperte da piastrelle in plastica per il posizionamento di una piccola piscina da appoggio (Foto 11 All. A Documentazione Fotografica).
- Vicino alla porta di ingresso la pavimentazione è in alcune parti alzata per la presenza di vegetazione, che si fa strada tra la pavimentazione, a partire dalla porzione a verde che è esistente sul lato,
- Il piano cantinato risulta interamente in muratura faccia a vista , non intonacata e presenta diversi fenomeni di umidità sulle pareti laterali che sono contro terra, nonché diverse tubazioni e fili elettrici a vista di cui deve essere verificata la rispondenza normativa.
- Si rileva inoltre che la strada che arriva all'unità immobiliare, che a detta del tecnico comunale è comunale, nonostante sia indicata come strada interpodereale sulla mappa catastale, non è in buone condizioni manutentive con avvallamenti e pozze d'acqua evidenti sul tracciato (Foto 7 All.2 Doc. Fotografica).

La dimensione della strada consente il passaggio di una macchina per volta in gran parte del tracciato. Anche la rampa di accesso al cortile dell'unità immobiliare è nelle medesime condizioni manutentive (Foto 8 All.2 Doc. Fotografica).

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è quindi nel complesso buono per quanto concerne i due piani abitabili interni (piano terra e primo) mentre è scadente al piano interrato, nel quale sono situati il locale cantina e la centrale termica.

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

Nel piano interrato sono presenti anche evidenti fenomeni di umidità dovuti al mancato isolamento della struttura ed al dilavamento dell'acqua, che permea il terreno.

Si rileva che anche il fabbricato adiacente identificato al Fg. 4 Part 23, che è sito in adiacenza al fabbricato oggetto di esecuzione e che gode di diritto di passaggio nel cortile dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è attualmente in condizioni manutentive non buone, come anche lo spazio cortilizio antistante.

La superficie interna utile calpestabile:

- dei locali abitativi è pari a 198,08 mq,
- dei locali abitativi di “servizio” (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 56,38 mq,
- dei locali abitativi di “accessori” (cantina etc.) è pari a 57,86 mq,
- la superficie dei balconi è pari a 5,05 mq.

#### VINCOLI

dalle verifiche effettuate per la Particella: Foglio 4 Num. 24 Com. C528 i vincoli sono i seguenti:

- Ambito di P.R.G.: Area a prevalente tipologia rurale RR7
- Carta di Sintesi: Classe IIA
- Vincolo di P.R.G.: Vincolo idrogeologico

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla esecutata e dal suo nucleo familiare.

#### VALORE DI STIMA

€ 80.000,00 (euro ottantamila/00)

#### ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestazione prestazione energetica G.

#### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il regime patrimoniale dei debitori è quello di separazione legale dei beni.

#### REGIME FISCALE

Non soggetto ad IVA.

L'immobile pignorato è soggetto ad imposta di registro trattandosi di beni intestati a soggetto privato.

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi a propria cura e spese delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 TU 380/01 e degli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della L. 47/85. ai sensi dell'art. 173 quater disp. Att. C.p.c., trattandosi di procedure esecutive immobiliari, non vi è obbligo di fornire le notizie di cui agli artt. 46 del Dpr 380/2001 40 della L. 47/1985 e successive modifiche. In caso di erroneità o carenza del presente preavviso l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate o delle altre previste in merito dalla legge.

\*\*\*

Le condizioni del compendio immobiliare oggetto di vendita sono meglio descritte nella perizia di stima redatta dal CTU che qui si deve intendere interamente richiamata e ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale pubblicata anch'essa, unitamente al presente avviso sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it); cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

\*\*\*

#### PREZZO BASE

Euro € 80.000,00 (euro ottantamila/00)

#### OFFERTA MINIMA

Euro 60.000,00 (euro sessantamila/00)

#### RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

€ 1.500,00 (millecinquecento/00)

Gli immobili oggetto del presente avviso di vendita saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e al D.P.R. 380/01 ed alle loro modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti eventuali, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per trascritta, consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustiziapiemonte.it](http://www.giustiziapiemonte.it) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per una esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.



**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

#### FISSA

Per l'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività a cura del professionista delegato l'udienza del **19 marzo 2025 h. 16.00** presso il proprio studio in Asti, piazza Medici 16. Nel termine di dieci giorni prima dell'udienza i creditori potranno presentare a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. istanza di assegnazione del bene. All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore munito di titolo esecutivo.

#### AVVERTE

Fin d'ora che nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. Att. C.p.c.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Se ci saranno più offerte valide si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. alla gara telematica asincrona tra gli offerenti. Le offerte idonee abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare o meno.

**La durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio il giorno h. 16.00 immediatamente dopo l'apertura delle offerte telematiche e termine il giorno ore 12.00**

Si specifica che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto avvocato nel suo studio di Asti, Piazza Medici 16 in orario di ufficio (9.00 – 13.00 / 15.00 – 19.00)

#### CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

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

**Le offerte di acquisto dovranno pervenire esclusivamente in via telematica entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita** mediante il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) previa registrazione (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE).

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

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

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

- effettuare la registrazione sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) procedendo come descritto nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale;
- formulare l'offerta telematica irrevocabile d'acquisto, utilizzando l'apposita voce "partecipa" sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

La dichiarazione di offerta dovrà contenere:

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- Anno e numero di ruolo generale della procedura;
- Numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- Indicazione del referente della procedura (PROF. DELEGATO AVV. MARCO GALVAGNO)
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) pena inefficacia dell'offerta nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.
- L'importo versato a titolo di cauzione corrispondente al 10% dell'importo offerto per l'acquisto;
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

- L'indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita iva nel caso di acquisto in regime di impresa), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato della CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di 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'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Allegare: la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura presso la BANCA D'ALBA – Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese (**IBAN IT36 Y08530 10304 000000285912**), intestato a **Tribunale di Asti c/o Es. Imm. RG 85/2022**, della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto e della somma di € 16,00 per marca da bollo, specificando nella causale del bonifico **“Proc. Esecutiva nr 85/2022, lotto unico, versamento cauzione”** in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge, ed al netto degli oneri bancari.

L'offerta è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione.

#### **Esame delle offerte e gara:**

Il giorno fissato per l'apertura delle buste telematiche il Professionista Delegato verificherà:

- 1) la validità delle offerte formulate sotto il profilo della completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- 2) l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo, secondo le modalità e nei termini sopra indicati;
- 3) il

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

fatto che ogni offerta non sia inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta fissato nel presente avviso di vendita.

Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari per poi procedere con l'aggiudicazione o con l'apertura della gara.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e 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.

Qualora sia presentata una sola offerta, superiore o pari al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato. Nell'ipotesi in cui l'unica offerta sia, invece, inferiore al prezzo base d'asta ma almeno pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione, fatte salve le seguenti ipotesi: 1) qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, che saranno espressamente indicate nel verbale; 2) nel caso in cui 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 dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso il Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli altri adempimenti consequenziali.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, subito dopo la verifica di ammissibilità delle stesse, sarà aperta dal Delegato la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al *rilancio minimo* con la precisazione che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

Si precisa però che il solo canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e la partecipazione alla gara sarà la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Ne consegue che l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata ovvero di posta elettronica certificata per la vendita o tramite SMS non invalida lo svolgimento della vendita e non potrà essere motivo di doglianza da parte dei partecipanti.

Qualora vengano effettuate **offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza della gara (25.03.2025 h. 12.00)**, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Nel caso in cui, durante il tempo di svolgimento della gara, non vi siano state offerte in aumento, l'aggiudicazione sarà effettuata sulla base dei criteri qui di seguito specificati, in ordine di priorità: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità del prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; 3) a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo; 4) a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il giorno stesso della scadenza del tempo di svolgimento della gara, il Professionista Delegato provvederà a redigere verbale di aggiudicazione, che depositerà poi telematicamente in Cancelleria entro 10 giorni, unitamente a tutte le offerte presentate tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) con la relativa documentazione. Entro lo stesso termine di 10 giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, tramite bonifico bancario, gli importi e le cauzioni versate al netto di eventuali spese e commissioni bancarie.

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

### **Aggiudicazione**

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato immediatamente in caso di unica offerta o alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione diventerà definitiva dopo il versamento del saldo del prezzo.

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

In caso di vendita o assegnazione di un bene gravato da pegno o ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario può concordare con il creditore pignorante o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

### **VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO**

Contestualmente al versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire una corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione verrà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo in un'unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta) tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla decorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

professionista delegato, versando il 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 di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: dalla data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate 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 di iscrizione dell'ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; non è necessario richiedere al GE per l'applicazione delle norme sopra indicate.

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

In ogni caso l'aggiudicatario dovrà, nel termine indicato in offerta o in quello di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura o, in caso, pagare direttamente alla banca mutuante, sia depositare la ricevuta del pagamento fatto alla banca stessa.

### **Spese successive all'aggiudicazione**

Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio sono a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario così come le spese per le pratiche di accatastamento e per il compenso del delegato per tutte le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

**A tal fine, nel termine del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura con la seguente causale "SPESE DI TRASFERIMENTO" l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, quota parte del compenso spettante al professionista**

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

**delegato ex art. 2 comma 7, D.M 227/2015) nella misura comunicata dal professionista delegato.**

Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

**In caso di mancata comunicazione da parte del delegato, la somma da versare deve intendersi forfettariamente quantificata nel 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio/restituzione dell'eccedenza).**

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

**NOTA BENE:** sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

### **Custodia**

Nella presente vendita immobiliare è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino (TO) Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/4731714, fax 0114730562 – cell. 3666515980 - 3664299971; e-mail: [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it) [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it) che potrà essere contattata per eventuali visite e sopralluoghi.

### **Istanze di assegnazione**

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c. e segg.

## **SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

### **Come partecipare**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente richiedere l'abilitazione al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) procedendo come descritto nel "manuale dei servizi" disponibile all'interno del portale.

In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "accesso Utente" e cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella



**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

videata di registrazione. Terminati tutti i passaggi, all'indirizzo di posta elettronica inserito nella sezione "Contatti", viene inviata una mail con un link per confermare e concludere la registrazione.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso "Username e Password", e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione al sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzate per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

#### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail all'indirizzo [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it) oppure contattare il call-center al n. 0586/20141 dal lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, esclusi i festivi.

#### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

Per partecipare alla vendita, gli interessati devono far pervenire l'offerta esclusivamente in via telematica sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso la funzione "Offerta Telematica" seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" disponibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". L'offerta con i documenti allegati dovrà essere presentata in via telematica all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 31/2015.

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento a portale di tutta la documentazione richiesta, rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inviata l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, come indicato nell'avviso di vendita.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate sono riportate nel presente avviso di vendita.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno entro il giorno precedente all'udienza di apertura delle buste. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere come causale: ***proc. Esecutiva n. 85/2022, lotto unico, versamento cauzione.*** La copia della contabile del versamento deve essere allegata all'offerta.

**Avv. MARCO GALVAGNO**  
Piazza Medici 16, 14100 Asti  
Tel 0141 59.30.25 Fax 0141 32.15.91  
Corso Buenos Aires 47, 20124 Milano  
Tel. 02 29.40.47.20 Mob. 335 60.10.337  
pec: galvagno.marco@ordineavvocatiasti.eu  
e-mail: avv.galvagno@gmail.com  
C.F. GLVMRC74A16A479D

### **Pubblicità'.**

Il presente avviso di vendita asincrona sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie, sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sarà inserito unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima corredata da fotografie e planimetrie sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona.

Asti, 23 dicembre 2024

Il Delegato alle operazioni di vendita  
Avv. Marco Galvagno