

TRIBUNALE DI ASTI  
AVVISO DI VENDITA CON INCANTO

Esecuzione immobiliare

R.G.E. n. 159/2015

**Creditore procedente:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in XXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'avv. XXXXXXXXXXXX del Foro di XXXXX ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo difensore in XXXXXXXXXXXXXXXX

**Creditore intervenuto:** XXXXXXXXXXXXXXXX in persona del legale rappresentante pro tempore dott. XXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXX, intervenuto quale successore a titolo particolare di XXXXXXXX, a sua volta successore a titolo particolare di XXXXXXXXXXXX, a sua volta successore a titolo particolare della XXXXXXXXXXXXXXXX (nuova denominazione del creditore intervenuto originario XXXXXXXXXXXXXXXX), rappresentata e difesa dall'avv. XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio eletto presso lo studio della medesima in XXXXXXXXXXXXXXXX

**Creditore intervenuto (creditore fondiario):** XX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXX e per essa nella sua qualità di mandataria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX, in persona del procuratore speciale XXXXXXXXXXXXXXXX giusta procura speciale rilasciata il XXXXXXXXXXXXXXXX da XXXXXXXXXXXXXXXX nella sua qualità di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata e difesa dall'avv. XXXXXXXXXXXXXXXX del Foro di XXXXXXXXXXXXXXXX ed elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore in XXXXXXXXXXXXXXXX

**Debitore esecutato:** XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXXXXXXX rappresentato per procura speciale in data XXXXXXXXXXXXXXXX rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXX- REP. XXXXXXXX – Racc. XXXXXXXX e registrato il XXXXXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXX al n. XXXXXXXXXXXXXXXX serie XXX, rappresentato e difeso dall'avv. XXXXXXXXXXXXXXXX del Foro di XXXXXXXXXXXXXXXX ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo difensore in XXXXXXXXXXXXXXXX

\*

La sottoscritta Avv. Valentina Sandroni, con studio in Castiglione Falletto (CN) – Via Alba Barolo n. 131 – quale professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 159/2015, giusta ordinanza emessa dal G. E. Dott. Marco Bottallo in data 18.06.2018 ed in conformità a quanto disposto dal provvedimento dell'08.05.2018 reso dai Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Asti in materia di vendite telematiche asincrone e pubblicato sul sito [www.ordineavvocatiasti.it](http://www.ordineavvocatiasti.it), 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, in conformità al decreto ex art. 587 c.p.c. reso dal Tribunale di Asti – G.E. dott. Giuseppe Amoroso in data 23.10.2024 in ordine al lotto 1 (uno)

**AVVISA**

che in **data 18 marzo 2025** si procederà alla

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

tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) con il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dei seguenti immobili, come meglio descritti nella perizia tecnica da considerarsi parte integrante del presente avviso:

**Alle ore 16:00 - LOTTO 1 – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ASTI, Corso Galileo Ferraris n. 9**

**(Magazzino)**

\*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 1 – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ASTI, Corso Galileo Ferraris n. 9 (Magazzino)**

**DATI CATASTALI ATTUALI**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare catastalmente risultano così censiti (dati aggiornati alle ultime variazioni catastali effettuate a cura della procedura):

**Magazzino sito in Asti Corso Galileo Ferraris angolo Via Pacinotti**

**DA VISURA CATASTALE**

SEZIONE URBANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	CLASS E	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	QUOTA
AT	80	243	8	1	C/2	2	39MQ	50MQ	82,58€	1/1
INDIRIZZO	CORSO GALILEO FERRARIS N°9; S1									

**Alle coerenze in senso orario: a Nord scala comune e cantina mappale 243 del foglio AT 80, Est Via**

**Pacinotti, Sud Corso Galileo Ferraris e a Ovest mappale 461 del foglio AT 80**

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RILEVATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DELLA PROVINCIA DI ASTI.**

**Iscrizioni contro**

- **Iscrizione del 25/06/2013** Registro Particolare 652 - Registro Generale 5283  
Pubblico ufficiale KREIG MARZIA  
Repertorio 35679/5194 del 24/06/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**Trascrizioni contro**

- **Trascrizione del 15/06/2015** Registro Particolare 3312 - Registro Generale 4308  
UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ASTI  
Repertorio 2642/2015 del 27/05/2015  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Asti in Corso Galileo Ferraris n° 9 angolo Via Pacinotti, situato a circa 3 km da casello autostradale A21 direzione Torino Piacenza, uscita Asti Est e a circa 500 metri dal centro storico cittadino.

L'immobile è situato in una zona semicentrale della città le aree limitrofe sono caratterizzate da edifici a destinazione sia residenziale che terziaria-produttiva, servite da mezzi pubblici di trasporto, dotate di verde pubblico e con una buona disponibilità di posteggi su suolo pubblico nelle vicinanze.

Sono presenti anche ampie aree commerciali e la zona, grazie ad interventi mirati, è migliorata dal punto di vista della viabilità.

I locali fanno parte di un piccolo condominio distribuito su tre livelli fuori terra e un piano seminterrato ed è formato da tre unità abitative, un locale sottotetto, tre cantine, il magazzino sotterraneo, un magazzino al piano terra, due autorimesse, un negozio con magazzino e il cortile.

L'immobile è stato edificato nel 1934 come abitazione privata con annesso capannone e successivamente con la vendita a più proprietari avvenuta nel 1981 è stato suddiviso in più unità con relativo regolamento condominiale e tabelle millesimali (vedere allegato 2/g). il magazzino seminterrato da tabelle millesimali ha 13/1000 sulle parti comuni e non partecipa alle spese di pulizia scala e luce vano scala.

L'annesso al magazzino avviene da Via Pacinotti ed attraversando il cortile comune si accede al vano scala che porta ai locali sotterranei.

Il fabbricato è una costruzione che rispecchia la tipologia costruttiva dei primi novecento, la costruzione ha avuto inizio nel 1934 ed è stata completata nel 1937 come da agibilità allegata, da allora fino ad oggi sono state apportate al corpo principale dello stabile solo manutenzioni ordinarie e straordinarie conservative e di adeguamento degli impianti tecnici.

Esternamente la facciata prospiciente Corso Galileo Ferraris è intonacata con inserti in mattoni a vista come anche quella in via Pacinotti mentre quella su cortile comune è intonacata con balconate e ringhiere in ferro. Il magazzino interrato si presenta con una superficie utile di circa 36mq ed una altezza netta di circa 3.10 m, sono presenti due finestre una su Corso Galileo Ferraris e una su via Pacinotti su questa per metà risultano incassati i contatori dell'acquedotto; la pavimentazione è in cemento liscio, il soffitto e le pareti sono intonacati, è inoltre presente l'impianto elettrico probabilmente collegato ad altre unità. Sul soffitto sono presenti le tubature degli alloggi

---

sovrastanti e delle unità adiacenti, sui muri sono presenti tracce di umidità di risalita. Il portoncino di ingresso è in ferro, mentre, i serramenti delle finestre sono assenti.

Per una migliore comprensione delle descrizioni degli immobili nel loro complesso, lo scrivente rimanda alla documentazione fotografica ed ai disegni allegati alla perizia.

Le superfici nette calpestabili dei vari locali, riscontrate a seguito di preciso rilievo in loco sono le seguenti:

**IMMOBILE C/2 – AT FG. 80 – MAP.243 - SUB 8**

**Piano sotterraneo primo superficie calpestabile**

<b>MAGAZZINO</b>	<b>mq. 36.30</b>
<b>Superficie calpestabile totale</b>	<b>mq 36.30</b>

**UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTOURBANISTICO COMUNALE**

Dalle indagini urbanistiche effettuate presso il comune di Asti, dalla cartografia individuante la zonizzazione ed i vincoli e le Norme Tecniche di Attuazione, è stato accertato che i fabbricati ricadono all'interno del Piano Regolatore:

Il LOTTO 1 e LOTTO 2 siti in Corso Galileo Ferraris ricadono nella categoria BN zona B1.2 Aree Residenziali consolidate e di consolidamento, articolo 18 e tabella 18.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Non è emersa l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri. Non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) né a usi civici.

I fabbricati del LOTTO 1 e LOTTO 2 al momento della stipula dell'atto di acquisto erano soggetti a vincolo scolastico.

**ONERI CONDOMINIALI**

Esistono degli oneri condominiali da versare. Gli stessi oneri resteranno a carico dell'acquirente in quanto, ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. C.C. ed in particolare al comma IV "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Il LOTTO 1 e il LOTTO 2 siti in Corso Galileo Ferraris n.9 fanno parte di un piccolo complesso immobiliare. Risultano delle quote di millesimi. Parti comuni e diritti alla corte. Essendo un piccolo non è stato nominato un amministratore e le spese vengono ripartite parti uguali e pagate di volta in volta e possono variare di anno in anno.

**CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI AI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI**

Pratiche edilizie immobile censito a catasto urbano sez. AT fg. 80 map. 243 sub.8:

1. permesso n°359 del 18 giugno 1934 (costruzione fabbricato civile)
2. agibilità, permesso abitativo n°30 prot. 1937 n° 6 del 2 aprile 1937
3. autorizzazione n°963 del 10 novembre 1981 (manutenzione straordinaria copertura e facciate)
4. autorizzazione n°195 del 15 marzo 1982 (proroga manutenzione straordinari copertura e facciate)
5. dia n°635 del 6 aprile 2001 (opere e lavori di risanamento conservativo ai prospetti su vie fabbricati)

Non sono state riscontrate irregolarità costruttive.

**SITUAZIONE LOCATIVA**

A seguito di accertamenti, dai sopralluoghi effettuati e dalle dichiarazioni rilasciate dall'esecutato, gli immobili risultano attualmente non affittati.

Sui nominativi e per gli immobili in interesse, non risultano essere state registrate comunicazioni di cessione di fabbricato.

**REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

La cessione di immobili diversi dai fabbricati ad uso abitativo ovvero fabbricati strumentali di categoria catastale A/10 e categorie C, D e E; effettuate da soggetti IVA tipo imprese individuali, società commerciali, enti non commerciali quando agiscono in veste di operatori commerciali, sono soggette alla vendita con IVA, se essendo acquistata da soggetti privati e non ristrutturata negli ultimi 5 anni risulta esente iva ma soggetta a imposta di registro.

Gli immobili relativi al LOTTO 1 e LOTTO 2 siti in Asti Corso Galileo Ferraris 9 furono acquistati il 30 novembre 1981 da XXXXXXXXXXXX persona fisica e provenienti per 3/4 da società soggetti ad Imposta sul Valore Aggiunto e la restante 1/4 soggetta ad Imposta normale di Registro.

**PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO.**

Il Lotto 1 (magazzino interrato) sezione Urbano AT Foglio 80, Particella 243, Sub. 8 appartiene alla categoria "D" dell'allegato A n°5.2 e pertanto non necessita di certificato energetico.

\*

I predetti immobili risultano meglio descritti in ogni parte nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

\*

#### **VALORE DI STIMA:**

#### **LOTTO 1 – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ASTI, Corso Galileo Ferraris n. 9 (Magazzino)**

MAGAZZINO INTERRATO	49 MQ	507 €/mq	24.843,00 €
DEPREZZAMENTO PER VIZI/SCARSA APPETIBILITA'		40%	- 9.937,02 €
A DEDURRE SPESE PRATICA IN SANATORIA			- 0,00€
<b>VALORE DI MERCATO LOTTO 1</b>			<b>14.905,08 €</b>

\*

#### **CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA CON INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA.**

##### ***Prezzo di vendita***

1. Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, libero da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), (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
2. Per l'immobile di cui al lotto 1 **il prezzo base della vendita è fissato in € 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00);**
3. Ai sensi dell'art. 571, 2° c. c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e, pertanto, le **offerte minime dovranno essere non inferiori a € 3.600,00 (tremilaseicento/00)**
4. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.  
Aumento minimo in caso di gara: € 200,00 (duecento/00)

##### ***Presentazione delle offerte e versamento della cauzione***

5. Ai sensi dell'art. 576 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.
6. Per partecipare alla vendita, **l'offerente dovrà depositare entro le ore 12 del giorno precedente la vendita, dunque entro le ore 12 del 17 marzo 2025,** mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertaalpvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaalpvp.dgsia@giustiziacert.it), la **dichiarazione di offerta** in bollo di € 16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui si può accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), **pena l'inefficacia dell'offerta.**
7. A pena d'inammissibilità, **la dichiarazione d'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, con una delle seguenti forme:**
  - A mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente;Oppure, **in alternativa,**
  - A mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla 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 con cui è trasmessa l'offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali d'accesso, previa identificazione dell'offerente. L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal giorno in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015.

---

8. **Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:**

- L'ufficio giudiziario, il numero di Ruolo Generale della procedura, il numero e i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il Delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Le generalità dell'offerente, se persona fisica cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi; se società o ente la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata; se l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza od analogo codice identificativo;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ del prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- Le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo,  
**non superiore a giorni 60 dall'aggiudicazione:**
- L'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo base d'asta, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione all'IBAN come *infra* indicato;
- La volontà di avvalersi delle eventuali agevolazioni fiscali previste dalla legge.

9. **La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:**

- Copia della *contabile* di avvenuto pagamento con modalità telematica del *bollo* di € 16,00;
  - Copia della *contabile* di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della *cauzione* da cui risultino data, ora e numero CRO del bonifico;
  - Se persona fisica, da *fotocopia di valido documento d'identità* e del *codice fiscale* dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, salva la facoltà di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione;
  - Se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno da *fotocopia di valido documento d'identità* e del *codice fiscale dell'offerente*, fotocopia di valido documento d'identità e del *codice fiscale del rappresentante e/o assistente*, nonché *copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare* ovvero ed in ogni caso d'ogni *documento comprovante i poteri e la legittimazione*;
  - Se persona giuridica da visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), *fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale* della medesima;
  - Se procuratore legale da copia di *valido documento di identità del procuratore* e *valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione*;
  - Se l'offerta è formulata da più persone da *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.
10. Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.
11. Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **CAUZIONE**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura **iban IT40Y0853022501000130107040** con causale "*Tribunale di Asti, Proc. Esecutiva R.G.E. n. 159/15, lotto 1 - versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le ore 12 del giorno precedente la vendita, dunque **entro le ore 12 del 17 marzo 2025**. L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica (18/03/2025) non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura.
12. **L'udienza per l'esame delle offerte** e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 581 ss. c.p.c. si terrà **il giorno 18 marzo 2025 alle ore 16:00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Valentina Sandroni a mezzo del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**
13. A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti.

- 
14. **La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.**
15. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
16. **In caso di pluralità di offerte ammissibili**, il professionista delegato aprirà la **gara telematica** tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta prezzo più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara come indicato in premessa, con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali.
17. La gara sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) avrà la durata di **giorni 6 lavorativi** dal medesimo giorno dell'udienza, in data **18.03.2025** e fino alle ore 16:00 del giorno **25.03.2025**, salvo proroga.
18. Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti 15 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.
19. Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:
- Maggior importo del prezzo offerto;
  - A parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata;
  - A parità altresì di cauzione versata, minor termine proposto per il saldo del prezzo di aggiudicazione;
  - A parità altresì del termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione, l'offerta depositata per prima.
20. **Offerte dopo l'incanto: In conformità all'art. 584 c.p.c., avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto. Nel caso, la cauzione da prestare è pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 c.p.c**
24. Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate al termine dell'udienza fissata a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.
25. L'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà presentare al Delegato, entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio se coniugato oppure il certificato di stato libero.
26. Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente ovvero tramite sms. Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.
27. 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.
28. Agli effetti del DM 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 incombenza a suo onere e spese.
29. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrerone i presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 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

***Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento***

30. Salvo il caso di esecuzione per credito fondiario, per il quale si rinvia alle modalità di cui al punto 37, 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 60 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

31. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene (spese di registro e di trascrizione), che il delegato gli comunicherà tempestivamente, nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma 7 D.M. 227/2015.
32. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.
33. Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.
34. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ed in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
35. L'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D. Lgs. n. 385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7, dovrà pagare all'Istituto stesso capitale, accessori, spese (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal professionista delegato.
36. L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

**37. In caso di esecuzione per credito fondiario**

- **nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione**, il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del Delegato: il piano di ammortamento del mutuo fondiario e l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese per consentire all'aggiudicatario di provvedere al *pagamento diretto* previsto dall'art. 41, co. 4, D. Lgs 385/93 nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza nei 120 giorni.

Si precisa che il Delegato ha comunque diritto di chiedere sull'importo che l'aggiudicatario dovrà versare alla banca, l'importo presunto delle spese che sono a carico della procedura (per cancellazioni, custodia, liberazione, ecc.), anche nel caso in cui la banca mutuataria abbia richiesto il "versamento diretto" ai sensi dell'art. 41 TUB.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della *facoltà di subentro nel mutuo* di cui all'art. 41, co. 5, D. Lgs 385/93, il creditore fondiario depositerà, **immediatamente**, il piano di ammortamento del mutuo fondiario e una nota in cui indicherà: l'ammontare del credito per rate scadute, accessori e spese indicando anche a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di subentro di cui al citato articolo.

- **entro 60 gg. dall'aggiudicazione** (o nel minor termine indicato *facoltativamente nell'offerta*) **l'aggiudicatario** dovrà pagare, direttamente all'istituto mutuante, la parte del prezzo ancora dovuta - detratta la cauzione - se tale parte è inferiore al credito vantato dalla banca (per capitale, accessori e spese); se invece il prezzo residuo - detratta la cauzione - è superiore al credito vantato della banca, l'aggiudicatario verserà, direttamente alla banca quanto dovuto per capitale, accessori e spese e il residuo al Delegato, con bonifico sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura.

**Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.**

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato la quietanza di pagamento effettuato alla banca.

Se invece l'aggiudicatario intende, ai sensi dell'art. 41, co. 5, D. Lgs 385/93, subentrare nel mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 gg dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese e documentarlo al Delegato.

***Pagamenti e rendiconto***

38. Dopo che il Giudice dell'Esecuzione avrà dichiarato esecutivo il progetto di distribuzione, il delegato procederà al celere versamento delle somme attribuite ai singoli creditori mediante emissione di assegni circolari o mediante forme di pagamento equipollenti (bonifico) e all'acquisizione da parte dei creditori delle relative quietanze.
39. Dopo che il Giudice dell'Esecuzione avrà dichiarato esecutivo il progetto di distribuzione, il delegato procederà al celere versamento delle somme attribuite ai singoli creditori mediante emissione di assegni circolari o

---

mediante forme di pagamento equipollenti (bonifico) e all'acquisizione da parte dei creditori delle relative quietanze.

40. Le spese relative alla vendita, per prestazione rese alla Procedura da terzi soggetti, saranno richieste dai terzi fornitori di servizi direttamente al creditore procedente.

\*

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all'**Istituto vendite Giudiziarie – Strada Settimo n. 399/15 – Torino – telefono 011 485338 / 011 4731714 - fax 011 4730562 – cellulare 3664299971, e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it** – che potrà avvalersi della collaborazione del perito stimatore. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito l'Istituto onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso di vendita telematica deve essere:

- Pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (ed a tale specifico adempimento è stata delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.);
- inserito sui seguenti siti internet [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it)

\*

**Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00): numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31; telefono "staff vendite": 0586/095310.**

\*

**Gli atti relativi alla vendita consultabili, la presentazione e le istanze di partecipazione all'incanto e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del professionista delegato avv. Valentina Sandroni presso il suo studio in Castiglione Falletto (CN) – Via Alba Barolo n. 131 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 18:00 previo appuntamento (per appuntamento, contattare lo studio ai seguenti recapiti Tel. 0173.262179 – cell. 3296746148 email: [valentina.sandroni@gmail.com](mailto:valentina.sandroni@gmail.com)), così come l'esame delle offerte e le operazioni di gara.**

Castiglione Falletto, 2 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Valentina Sandroni



---

**RELATA DI NOTIFICA**

A richiesta dell'Avv. Valentina Sandroni, quale professionista delegato alle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G.E. n° 159/2015, giusta ordinanza emessa dal G. E. Dott. Marco Bottallo in data 18.06.2018,

lo sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Asti ho notificato il retroesteso avviso di vendita, mediante consegna e rilascio di copia conforme di quanto sopra a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rimettendogliene copia conforme all'originale al domicilio eletto presso lo studio dell'**avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ed ivi a mezzo del servizio postale ai sensi di legge

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rimettendogliene copia conforme all'originale al domicilio eletto presso lo studio dell'**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ed ivi a mezzo del servizio postale ai sensi di legge

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in persona del legale rappresentante pro tempore, rimettendogliene copia conforme all'originale al domicilio eletto presso lo studio del difensore **avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ed ivi a mezzo del servizio postale ai sensi di legge

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rimettendogliene copia conforme all'originale al domicilio eletto presso lo studio dell'**avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ed ivi