

Gaglione Sabrina  
dottore commercialista - revisore dei conti  
Corso Dante n.79 14100 ASTI  
tel. 0141355413 fax 0141430301 cell.3472714387  
email sabrinagaglione@libero.it email certificata sabrinagaglione@legalmail.it

## TRIBUNALE DI ASTI

### AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

#### G.E. Dott. Pasquale Perfetti Esecuzione Immobiliare n.354/2015 R.G.E.

La sottoscritta Sabrina Gaglione, dottore commercialista con studio in Asti, corso Dante n.79, nominato Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 12.09.2017, vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare n.354/2015 R.G.E.;

Visti gli articoli 591 bis, 576 e 569 e segg. c.p.c.,

#### DISPONE LA VENDITA

#### CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente LOTTO UNICO

#### Comune di Grana:

N.C.E.U. Foglio 5, n. 387, cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale euro 148,74, indirizzo via Roma n.7.

#### Descrizione

Edificio unifamiliare sito in Grana (AT), via Roma n 7, composto da piano interrato, piano terra, piano primo e sottotetto-soffitta; il fabbricato è parte della cortina di edifici fronteggianti via Roma, in prossimità dell'Ufficio postale.

· Confini dell' edificio

OVEST: via Roma; NORD: edificio identificato a N.C.E.U. al fg. 5 part. 841; NORD-EST: edificio identificato a N.C.E.U. al fg. 5 part.842; EST: edificio identificato a N.C.E.U. al fg. 5 part. 400; SUD: edificio identificato a N.C.E.U. al fg. 5 part. 400.

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato autonomo con destinazione residenziale, di vecchia costruzione e situato nel Centro Storico del Comune; si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano interrato ad uso cantina e al sottotetto.

Nella perizia del C.T.U., Arch.Gabriella Graziano, a cui si rimanda e di cui si presuppone l'integrale conoscenza, si rileva un mediocre stato conservativo dell'immobile, ed una situazione di difformità con le pratiche edilizie che necessiterà di una sanatoria. Poiché l'edificio è ricompreso nella perimetrazione del Centro Storico, il perito sottolinea che occorre richiedere contestualmente il Parere vincolante ai sensi dell'art. 49, comma 7 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. alla Commissione locale per il Paesaggio.

Il perito fa presente, inoltre, che l'edificio non è più allacciato alla corrente elettrica ed al gas metano.

**Gaglione Sabrina**  
dottore commercialista - revisore dei conti  
Corso Dante n.79 14100 ASTI  
tel. 0141355413 fax 0141430301 cell.3472714387  
email [sabrinagaglione@libero.it](mailto:sabrinagaglione@libero.it) email certificata [sabrinagaglione@legalmail.it](mailto:sabrinagaglione@legalmail.it)

### **Situazione catastale e corrispondenza dei dati, situazione edilizia ed urbanistica**

Il C.T.U. Arch.Gabriella Graziano sottolinea che poiché la planimetria catastale dell'edificio presentata il 31.01.1940 non coincide con la disposizione interna dell'immobile rilevato a causa della costruzione del bagno al piano primo, ha proceduto ad un aggiornamento catastale Docfa al Catasto Fabbricati.

La cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Grana, approvato con D.G.R. N° 010/05461 del 12.03.2007 e successive varianti, colloca l'immobile in oggetto nell'AREA DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO; le utilizzazioni previste sono quella residenziale ed attività di servizio compatibili alla destinazione abitativa, artigianale di servizio non nociva né molesta, commerciale per la vendita al dettaglio, turistica e ricettiva. Il tipo d'intervento per l'edificio in oggetto è A3 Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi sugli edifici del Centro Storico sono sempre soggetti alla richiesta di Parere Vincolante alla Commissione locale per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 49, 7° comma della L.R. 56/77 e s.m. d i. L'edificio è inoltre sottoposto al vincolo paesistico ambientale della "Strada dei vini" di cui all'art. 157 del D.Lgs n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s. m. ed i. (ex Decreti ministeriali 01/08/1985 cosiddetti "Galassini").

### **Situazione occupazionale**

Al momento del sopralluogo del perito, l'immobile risultava libero.

### **Vincoli, servitù, patti, parti comuni**

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che l'immobile pignorato non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri né sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale in quanto si tratta di edificio unifamiliare indipendente.

\*\*\* \*\*

Gli immobili di cui al lotto unico risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima redatto dal C.T.U. Arch.Gabriella Graziano, in atti, consultabile sul sito internet [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), cui si rinvia.

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, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri

**Gaglione Sabrina**  
**dottore commercialista - revisore dei conti**  
**Corso Dante n.79 14100 ASTI**  
**tel. 0141355413 fax 0141430301 cell.3472714387**  
**email sabrinagaglione@libero.it email certificata sabrinagaglione@legalmail.it**

di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

Ai sensi dell'art. 173-quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt.17, 5°c. e 40, 6°c. L.47/85.

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

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

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

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

**Per ogni altra informazione, si rimanda alla perizia del CTU che si richiama integralmente e si intende ritrascritta.**

**Gaglione Sabrina**  
dottore commercialista - revisore dei conti  
Corso Dante n.79 14100 ASTI  
tel. 0141355413 fax 0141430301 cell.3472714387  
email [sabrinagaglione@libero.it](mailto:sabrinagaglione@libero.it) email certificata [sabrinagaglione@legalmail.it](mailto:sabrinagaglione@legalmail.it)

### **PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA**

**Il prezzo base di vendita degli immobili come sopra identificati è Euro 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00)**

Offerta minima (75% del prezzo base): **euro 10.800,00 (diecimilaottocento/00)**

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

Per quanto riguarda il regime fiscale della vendita si richiama quanto indicato in perizia dal CTU.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella perizia del CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario – dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di Legge.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà esclusivamente con modalità telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

- a) gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.;
- b) portale del gestore della vendita telematica : [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- c) referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita: Dott.ssa Sabrina Gaglione

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ai sensi dell'art.571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile posto in vendita.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it): sul quale saranno indicati, ai fini 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".

**Gaglione Sabrina**  
dottore commercialista - revisore dei conti  
Corso Dante n.79 14100 ASTI  
tel. 0141355413 fax 0141430301 cell.3472714387  
email [sabrinagaglione@libero.it](mailto:sabrinagaglione@libero.it) email certificata [sabrinagaglione@legalmail.it](mailto:sabrinagaglione@legalmail.it)

**L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 10:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo 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 e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 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

**Gaglione Sabrina**  
**dottore commercialista - revisore dei conti**  
**Corso Dante n.79 14100 ASTI**  
**tel. 0141355413 fax 0141430301 cell.3472714387**  
**email sabrinagaglione@libero.it email certificata sabrinagaglione@legalmail.it**

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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- eventuale indicazione di voler fare ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art.585 u.c c.p.c..

All'offerta dovranno essere 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 minorenni, 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

**Gaglione Sabrina**  
**dottore commercialista - revisore dei conti**  
**Corso Dante n.79 14100 ASTI**  
**tel. 0141355413 fax 0141430301 cell.3472714387**  
**email [sabrinagaglione@libero.it](mailto:sabrinagaglione@libero.it) email certificata [sabrinagaglione@legalmail.it](mailto:sabrinagaglione@legalmail.it)**

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.

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

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.354/2015 R.G.E. – lotto UNICO – versamento cauzione", dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN come sopra indicato**

**IT07L0608510301000000053026**

**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 sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato sottoscritto, presso il proprio studio in Asti, corso Dante n.79, **in data 6 maggio 2025, alle ore 10.00.**

**Gaglione Sabrina**  
**dottore commercialista - revisore dei conti**  
**Corso Dante n.79 14100 ASTI**  
**tel. 0141355413 fax 0141430301 cell.3472714387**  
**email sabrinagaglione@libero.it email certificata sabrinagaglione@legalmail.it**

All'udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore precedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi 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 professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **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

**Gaglione Sabrina**  
**dottore commercialista - revisore dei conti**  
**Corso Dante n.79 14100 ASTI**  
**tel. 0141355413 fax 0141430301 cell.3472714387**  
**email [sabrinagaglione@libero.it](mailto:sabrinagaglione@libero.it) email certificata [sabrinagaglione@legalmail.it](mailto:sabrinagaglione@legalmail.it)**

di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

Il rilancio minimo dovrà essere di almeno pari ad Euro 1.000,00 (mille/zero). Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara inizierà il 6 maggio 2025 alle ore 10,00 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato e avrà durata di sei giorni, fino alle ore 10,00 del 12 maggio 2025**, termine ultimo per la formulazione di 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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il sottoscritto professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita 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;

**Gaglione Sabrina**  
dottore commercialista - revisore dei conti  
Corso Dante n.79 14100 ASTI  
tel. 0141355413 fax 0141430301 cell.3472714387  
email [sabrinagaglione@libero.it](mailto:sabrinagaglione@libero.it) email certificata [sabrinagaglione@legalmail.it](mailto:sabrinagaglione@legalmail.it)

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

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non sia già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza, le comunicazioni e notificazioni saranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo 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).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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 fondiario, se esistente, purchè entro 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 adottate 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 dall'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 concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, commutato 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, DM227/2015) sul c/c della procedura.

In caso di inadempimento nel versamento del residuo prezzo e delle spese e competenze quantificate dal Delegato, il G.E. pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario, che perderà integralmente le somme versate a titolo di cauzione e sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art.587 c.p.c..

Gaglione Sabrina  
dottore commercialista - revisore dei conti  
Corso Dante n.79 14100 ASTI  
tel. 0141355413 fax 0141430301 cell.3472714387  
email [sabrinagaglione@libero.it](mailto:sabrinagaglione@libero.it) email certificata [sabrinagaglione@legalmail.it](mailto:sabrinagaglione@legalmail.it)

### PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore e al custode. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice, del provvedimento Tribunale di Asti, Sezione esecuzioni immobiliari e della relazione di stima, sui siti internet [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita. La partecipazione alla gara presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

Tutte le attività che, a norma degli artt.571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Asti, corso Dante n.79 (tel.0141355413- fax 0141430301, indirizzo email [sabrinagaglione@libero.it](mailto:sabrinagaglione@libero.it), pec [sabrina.gaglione@legalmail.it](mailto:sabrina.gaglione@legalmail.it)) ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita, in giorni feriali, tra le ore 8.00 e le 20.00, previo appuntamento telefonico.

Custode degli immobili: IFIR PIEMONTE I.V.G. SRL – TORINO, STRADA PER SETTIMO N.399/15, tel.0114731714 o 0114731217 o 3666515980 – fax 0114730562, email [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it); [immobiliari@ifir.it](mailto:immobiliari@ifir.it); Pec [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it), per le richieste di visita l'indirizzo email: [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it). Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

Asti, 18 febbraio 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Sabrina Gaglione



*Sabrina Gaglione*