

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**  
Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**  
**R.G.E. n. 12/2024**

La sottoscritta avv. Susanna Soria (C.F.: SROSNN77D45A479U; [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)), nominata professionista delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott.ssa Laura Brizi, con provvedimento del 24/02/2026, comunicato il 25/02/2026 a mezzo pec, con la quale il G.E. delegava alle operazioni di vendita la sottoscritta professionista, visti gli articoli 591 *bis*, 576 e 569 e ss. c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **24 GIUGNO 2026, ORE 16.00** presso il proprio studio in Asti, Piazza Astesano n.20, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei seguenti immobili in **LOTTO 1 (LOTTO UNICO di cui alla perizia del CTU Ing. ANDREA SODANO** in atti, cui integralmente si rimanda, e precisamente nel Comune di Montiglio Monferrato (AT), via Roma di Rinco n. 22, dei seguenti immobili così censiti:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Montiglio Monferrato (AT) – Sezione Montiglio, Foglio 9, particelle graffate 87, sub.1 e part. 92, sub. 1, Categoria A/3, cl. U, consistenza vani 5, totale 161 mq, totale aree scoperte 159 mq, rendita catastale Euro 139,44, piano S2-T-1-2, di superficie lorda di 187 mq, superficie commerciale di 141 mq, di superficie netta calpestabile 109 mq, indirizzo: via Roma d Rinco n. 22 (indicato nella perizia del CTU come unità immobiliare n. 1);**
- **Catasto Fabbricati del Comune di Montiglio Monferrato (AT) – Sezione Montiglio, Foglio 9, particella 87, sub. 2, Categoria C/6, Cl. 2, consistenza 19 mq, totale 29 mq, rendita catastale Euro 34,34, Piano S1, superficie lorda di 28 mq, superficie commerciale di 27 mq, superficie netta calpestabile di 19 mq, indirizzo: via Roma di Rinco n. 22 (indicato nella perizia del CTU come unità immobiliare n. 2).**

**DESCRIZIONE**

L'immobile oggetto di vendita e' costituito da un edificio di civile abitazione su cinque livelli, piano secondo seminterrato, piano primo seminterrato, piano terreno, piano primo e piano sottotetto con ingresso pedonale da via Roma di Rinco n. 22 e da

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)

un'autorimessa pertinenziale, sita al piano primo seminterrato presenta accesso carraio diretto dalla pubblica via Roma di Rinco.

Il Lotto 1 oggetto di vendita è catastalmente costituito da n. 2 unità immobiliari: una unità immobiliare di civile abitazione ed una unità immobiliare con destinazione autorimessa, come rilevato dal CTU in perizia.

Il CTU evidenzia che l'edificio è costituito da strutture in muratura portante, orizzontamenti a voltine laterizie e profilati metallici, tetto a falde inclinate con orditura in legno e manto di copertura in coppi alla piemontese; murature di tamponamento intonacate e tinteggiate; le aperture finestrate sono dotate di chiusura con persiane in legno e inferriate anti intrusione.

È presente l'impianto idrico sanitario e di allontanamento delle acque reflue.

È presente l'impianto elettrico di f.e.m. e luce obsoleto e non a norma.

È presente un impianto di produzione del calore situato nell'unità immobiliare n. 2 al piano primo seminterrato destinato al riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia murale a gas, con distribuzione del calore tramite radiatori; attualmente nel soggiorno è presente un impianto di produzione di calore a biomasse solide (camino).

**L'Unità Immobiliare n. 1** di cui in perizia, ossia l'immobile di civile abitazione, si sviluppa su quattro piani, è costituita da ingresso su soggiorno e cucina a piano terra, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio a piano primo, sottotetto, cantina a piano secondo seminterrato.

Descrizione del piano terra dell'abitazione:

L'accesso principale all'abitazione avviene al piano terra da una zona pavimentata in piastrelle di cotto, attraverso un portoncino in legno a due ante sul prospetto nord del fabbricato.

Il piano terra è composto da soggiorno e cucina. Il soffitto del soggiorno si presenta con volte in mattoni intonacate e tinteggiate e profilati in ferro dipinto, con altezza massima di 2,45 m e minima di 2,36 m; la cucina ha soffitto orizzontale con intradosso intonacato e tinteggiato e presenta un'altezza di 2,52 m.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di cotto; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la scala di collegamento al piano primo è rivestita in piastrelle di cotto. Gli infissi esterni sono in legno con vetri isolanti termici, le aperture finestrate sono dotate di chiusura con persiane in legno e in alcuni casi inferriate. Le finiture sono di qualità normale, lo stato di conservazione è normale.

Descrizione del Piano primo dell'abitazione:

L'accesso al piano primo avviene tramite la scala interna rivestita con piastrelle in cotto; il piano primo è composto da: disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e due balconi. La pavimentazione in tutto il piano è in piastrelle di cotto tranne nel ripostiglio dove è in piastrelle di graniglia; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetri isolanti termici e dotati di

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)

chiusure con persiane in legno. Sul prospetto ovest è presente una porta in legno e vetro che conduce a un cortile esterno di altra proprietà. Il bagno è completo di arredi e ha pareti rivestite in piastrelle in ceramica fino a metà altezza. Il soffitto della camera da letto si presenta con volte in mattoni intonacate e tinteggiate e profilati in ferro dipinto, con altezza massima di 2,52 m e minima di 2,40 m; il bagno e il disimpegno hanno soffitto orizzontale con intradosso intonacato e tinteggiato e presentano un'altezza rispettivamente di 2,45 m e 2,42m. Dal bagno si accede ad un balcone esterno con soletta in cemento armato e parapetto in ferro. Il balcone accessibile dalla camera è composto da assito sostenuto da mensole in legno con parapetto in ferro. Il livello delle finiture è di tipo normale e lo stato di conservazione è normale.

Descrizione del Piano sottotetto dell'abitazione:

L'accesso al piano sottotetto avviene tramite la scala interna in cemento. Il sottotetto è composto da due locali e risulta agibile, ma non abitabile. La pavimentazione è in battuto di cemento; le pareti interne sono intonacate al grezzo; l'unica bucatra presente è dotata di persiana interna in legno senza serramento. Il tetto è a falde inclinate con orditura in legno e manto di copertura in coppi alla piemontese. L'altezza media del piano è di 2,20 m.

Il livello delle finiture è di tipo normale e lo stato di conservazione è scadente.

Descrizione del Piano secondo seminterrato dell'abitazione:

Il piano secondo seminterrato, destinato a cantina, è accessibile da una botola a pavimento della autorimessa sita al piano primo seminterrato. E' presente una bucatra aeroilluminante priva di serramento esterno, dotata di inferriata antintrusione; il locale cantina presenta altezza interna pari a 2,00 m, pavimentazione in terra battuta e pareti grezze in terreno naturale e malta di cemento spruzzato.

L'immobile di civile abitazione fruisce di APE, Attestato di Prestazione Energetica di Classe F.

L'**Unità immobiliare n. 2**, di cui in perizia, è destinata a autorimessa e si trova al piano primo seminterrato, accessibile agli automezzi attraverso una porta basculante in metallo rivestita esternamente in legno e non risulta direttamente collegata con gli spazi abitativi soprastanti; la struttura portante del solaio carrabile dell'autorimessa è costituita da travetti in cemento armato affiancati, travi e pilastri in c.a.; gli infissi esterni sono in legno e dotati di chiusure con persiane in legno. La pavimentazione è in cemento e le pareti sono intonacate al grezzo. Il soffitto è orizzontale con intradosso intonacato e presenta un'altezza di 2,15 m. Il livello delle finiture è di tipo normale e lo stato di conservazione è scadente

**Superfici:** le superfici calpestabili risultano le seguenti: unità immobiliare n. 1 (edificio di civile abitazione) superficie lorda di 187 mq, superficie commerciale di 141 mq, di superficie netta calpestabile 109 mq; unità immobiliare n. 2 (autorimessa) superficie lorda di 28 mq, superficie commerciale di 27 mq, superficie netta calpestabile di 19 mq.

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)*

**Confini:** l'unità immobiliare n. 1 confina a nord con Particella 94, ad est con Particella 93 e pubblica via, a sud con pubblica via, ad ovest con Particella 88 e Particella 92 sub 2. l'unità immobiliare n. 2 confina a nord con terrapieno, ad est con pubblica via, a sud con pubblica via, ad ovest con Particella 88.

**SITUAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA DEI DATI**

Nella relazione peritale, il CTU ha attestato la conformità catastale dell'immobile precisando che l'individuazione catastale deriva, quanto all'unità immobiliare n. 1 (edificio di civile abitazione):

Dati derivanti da: Atto del 20/09/2007 Pubblico ufficiale BERTANI PAOLO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 197680 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4197.1/2007 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 04/10/2007.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1997 in atti dal 07/02/2011 65 proveniente dal comune F678; trasferito al comune M302A. (n. 10/2011). Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/11/2016 Pratica n. AT0078761 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 32606.1/2016).

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/09/2007, prot. n. AT0168627.

Quanto all'unità immobiliare n. 2 (autorimessa): Dati derivanti da: Atto del 20/09/2007 Pubblico ufficiale BERTANI PAOLO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 197680 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4197.1/2007 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 04/10/2007.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1997 in atti dal 07/02/2011 65 proveniente dal comune F678; trasferito al comune M302A. Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/11/2016 Pratica n. AT0078761 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 32606.1/2016).

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 . Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/09/2007, prot. n. AT0168627

**UTILIZZAZIONE PREVISTA  
DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal CTU è emerso che il vigente PRGC del Comune di Montiglio Monferrato prevede per l'area in perizia una Zonizzazione quale

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)

“centro storico A1 – lotti edificati di tipo D”, di cui all’articolo n. 22 delle Norme di Attuazione di PRG. In tali aree, il Piano Regolatore tende a recuperare e riqualificare il tessuto edilizio esistente anche attraverso il potenziamento e la realizzazione dei servizi. Data l'esigenza di prevedere un maggior dettaglio nelle modalità di intervento, gli ambiti edificati, compresi all'interno dei Centri Storici, sono suddivisi in lotti edificati a cui corrispondono i relativi interventi edilizi consentiti, di cui il CTU ha allegato un ampio stralcio nel proprio elaborato, cui si rimanda per maggiori dettagli.

### **SITUAZIONE EDILIZIA E DIFFORMITA' EDILIZIE**

Dalle verifiche condotte dal perito stimatore risultano i seguenti titoli abilitativi aventi ad oggetto il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto di vendita, sito nel Comune di Montiglio Monferrato (AT), via Roma di Rinco n. 22:

- Concessione Edilizia n. 230/1975 del 02.12.1975 - Ampliamento fabbricato di civile abitazione;
- Opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85 – Pratica n. 261/1989 del 08.07.1989 – Manutenzione straordinaria cantina;
- Autorizzazione edilizia ai sensi della Legge 24/89 n. 122 Tonioli – Pratica n. 689/1997 del 17.09.1997 – Realizzazione autorimessa;
- Opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85 – Pratica n. 842/1998 del 27.03.1998 – Manutenzione straordinaria civile abitazione.

Il CTU ha rilevato che la costruzione risulta non pienamente conforme alla permessistica rilasciata dal Comune di Montiglio Monferrato

In particolare, sono presenti le seguenti difformità urbanistiche-edilizie sanabili: modeste difformità relative ai tramezzi divisorii interni nell'unità immobiliare 1 (civile abitazione); modeste difformità di un divisorio interno e nella porta di accesso realizzata senza demolire la finestra esistente nell'unità immobiliare 2 (autorimessa).

Secondo il CTU, queste incongruenze edilizie possono essere sanate con una CILA in sanatoria per l'unità immobiliare 1 (civile abitazione) e una CILA in sanatoria per l'unità immobiliare 2 (autorimessa), con un costo per la regolarizzazione che si stima ammontare in Euro 1.500,00 (millecinquecento euro) per ogni CILA.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 173 *quater*, disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non vi è obbligo di fornire le notizie di cui agli artt. 46 del T.U. D.P.R. 6/6/2001, n. 380, e di cui all'art. 40 della L. 47 del 28/02/1985, e successive modifiche. 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, quinto comma e 40, sesto comma, della L. 47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**  
Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)

sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione/notificazione del decreto di trasferimento.

## VINCOLI ED ONERI

Il CTU ha rilevato l'assenza di vincoli sui beni pignorati (artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità), ad eccezione di quanto già indicato nelle previsioni di PRG.

**Regolamento di condominio:** l'immobile oggetto di vendita non è costituito in Condominio.

**Situazione occupazionale:** a seguito degli accertamenti e dei sopralluoghi effettuati dal CTU, l'immobile oggetto di vendita, nella disponibilità di parte esecutata, risulta libero ed inutilizzato come residenza sia da parte esecutata che dal suo *ex* coniuge. Il CTU, inoltre, ha accertato l'assenza di contratti di locazione registrati sull'immobile oggetto della presente vendita.

**Provenienza:** l'immobile oggetto di vendita è risultato in proprietà di parte esecutata alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, cui è pervenuta con atto di compravendita ricevuto dal Notaio BERTANI Paolo, sede Torino, in data 20/09/2007, repertorio n. 197680/27290 trascritto a Casale Monferrato il 03/10/2007, formalità 6382 R.G. e 4197 R.P.

Al dante causa dell'esecutato era pervenuto con atto di compravendita ricevuto dal Notaio PRIMA Anna Maria, sede Asti, in data 18/12/1996, repertorio n. 47804 trascritto a Casale Monferrato il 02/01/1997, formalità 9 R.G. e 9 R.P.

**Attestato di Certificazione Energetica:** con riferimento al D.Lgs. 192/05 ed in particolare all'obbligo di cui all'art.6 comma 1 bis di dotare gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), il CTU ha riferito che l'immobile di civile abitazione fruisce di APE, Attestato di Prestazione Energetica di Classe F.

**Regime fiscale:** imposta di registro.

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla perizia C.T.U. ing. Andrea Sodano.

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

## PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) **PREZZO BASE LOTTO 1 (LOTTO UNICO di perizia CTU): € 92.800,00 (novantaduemilaottocento/00).**
- 2) **OFFERTA MINIMA: € 69.600,00 (sessantanovemilaseicento/00) pari al 75% del prezzo base**
- 3) **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00**
- 4) **CAUZIONE:** non inferiore al 10% del prezzo base ovvero dell'offerta formulata
- 5) **IBAN:** IT87T0853010305000000298649 presso Banca d'Alba, intestato a Tribunale di Asti c/o avv. Susanna Soria - RGE 12/2024;

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI*  
*Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702*  
*PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)*  
*Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)*

6) nella fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**7) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:** non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Le offerte di acquisto sono irrevocabili fatte salve le eccezioni di cui all'art. 571 c.p.c., e dovranno essere depositate esclusivamente in forma telematica, secondo le modalità di seguito elencate, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ossia **entro le ore 12.00 del giorno 23/06/2026.**

Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima del **CTU Ing. Andrea Sodano** in atti, **cui si rinvia e si fa pieno riferimento.**

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

**Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento impianti alle leggi vigenti o per spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente e non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia o nel presente avviso, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

**Gli immobili sono offerti in vendita e saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano,** anche in relazione alla normativa edilizia, alla Legge n.47/1985 e al D.P.R. 380/01 ed alle loro modifiche ed integrazioni, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, con tutte le pertinenze, accessori, così come sino ad oggi goduti e posseduti; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. agli atti della procedura, visionabile sui siti internet in calce evidenziati, 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 e dei titoli di provenienza.

**Con la presentazione della domanda di partecipazione l'offerente dichiara di aver preso visione del presente avviso di vendita, della relazione di perizia agli atti, nonché di tutta la documentazione oggetto di pubblicazione.**

Agli effetti del DM 22/01/2008, n.37 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario è considerato già edotto, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale da CTU anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI*  
*Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702*  
*PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)*  
*Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)*

incombenze a suo onere e spese.

All'avviso si applica l'art.173-*quater* disp. att. cod. proc. civ.

Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi è escluso per legge.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio 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 esistenti nei pubblici registri, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno ad onere, cura e spese dell'aggiudicatario.

Le spese di registrazione del decreto di trasferimento e della voltura catastale, così come i compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla Legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario e, dunque, 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.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASICRONA**

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà, così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, esclusivamente con modalità telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

- a) gestore della vendita telematica: **Astalegale.net s.p.a;**
- b) portale del gestore della vendita telematica: il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: avv. Susanna Soria

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE  
E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica mediante il modulo web “Offerta telematica” del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sul quale saranno indicati, ai fini dell'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”.

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)

L'offerta di acquisto, con i documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12.00 del 23 GIUGNO 2026**, e dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. 32/15).

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

L'offerta di 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 il 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 DM n.32 del 26/02/15; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, offerta dovrà 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 imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi tali poteri.

L'offerta può essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c. **L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per**

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)*

**beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto di “prima casa” o di altre agevolazioni**, salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma 7 D.M. 227/2015.

**L'offerta dovrà contenere:**

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

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

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo),
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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, la copia del documento di 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, la copia del documento

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)

(ad esempio, il 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 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 sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

**Versamento cauzione**

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

Il bonifico con causale **“Proc. n. 12/2024 RGE, Lotto 1, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente codice IBAN

**IT87T085301030500000298649**

**in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica** (accertarsi preventivamente sui tempi di effettivo accredito). **Qualora alla predetta udienza il sottoscritto Delegato non riscontri l'avvenuto 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 d.p.r. 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo**

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)*

tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendovi 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.

**Anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.**

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

All'udienza di vendita, il sottoscritto 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.

Si precisa che, in ogni caso, l'offerta non è efficace e non sarà ammessa se perviene oltre il termine stabilito, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

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 pseudonomi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

## **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nell'ipotesi di presentazione di **un'unica offerta valida**, il Professionista Delegato:

a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all'offerente,

b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" **ma pari all'offerta minima (corrispondente al 75% del prezzo base)**, **aggiudicherà** il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga 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 espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista delegato sottoscritto comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il Professionista Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**  
Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)

## **GARA TRA GLI OFFERENTI**

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara inizierà il 24 GIUGNO 2026, subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato, ed avrà la durata di 6 (sei) giorni, fino alle ore 12.00 del 30 GIUGNO 2026,** termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento, salvo i prolungamenti *infra* descritti.

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 di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

## **AGGIUDICAZIONE**

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)

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

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

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

Entro **dieci giorni** dall'aggiudicazione, il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **dieci giorni** dall'aggiudicazione, il Delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarli agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate. Dell'avvenuta aggiudicazione il Professionista Delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista Delegato sospenderà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art.504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali risultanti sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione.

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale).

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese relative al trasferimento del bene.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)

documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento da parte del delegato.

**Ai sensi dell'art. 585, comma 4 c.p.c., e dell'art.587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, a pena decadenza dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231 (c.d. antiriciclaggio).**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585, comma 3 c.p.c. e 2822 c.c.

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

Qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta **dovrà**, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, **corrispondere direttamente al creditore fondiario** (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, **il saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla decorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, **computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato**, versando il restante **20%** (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato 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: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolte, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi..

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato. Il mancato o insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Professionista Delegato nel termine stabilito, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata. La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti della procedura e, qualora il ricavato definitivo dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

**INFORMA**

fin d'ora che, nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, o non siano accoglibili e non siano pervenute valide offerte, il Professionista delegato sottoscritto procederà alla fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente al prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c., tenuto comunque conto che il nuovo prezzo di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita.

**VARIABILI**

Il Giudice dell'esecuzione dispone che il professionista delegato provveda altresì a:

- 1) ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art.590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale;
- 2) dare tempestivo avviso al Giudice dell'esecuzione del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c., **contestualmente fissando la nuova udienza al medesimo prezzo base del precedente esperimento di vendita; in caso di reiterate decadenze, a richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.);**
- 3) fissare ex art. 591 c.p.c., nel caso di esito negativo della vendita, un nuovo esperimento di vendita, con riduzione del prezzo come per legge; salvo esigenze di carattere eccezionale, che il delegato dovrà segnalare puntualmente al G.E. Il prezzo base di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita;

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI*  
*Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702*  
*PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)*  
*Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)*

- 4) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;
- 5) limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario;
- 6) autorizzare, sull'istanza di cui agli artt. 588 e 590 c.p.c. e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507 c.p.c., l'assegnazione dei beni pignorati: nel caso in cui viene presentata nei termini un'istanza di assegnazione, il delegato dovrà fissare agli altri creditori ed al debitore un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni; qualora vengano presentate le osservazioni il delegato dovrà inoltrare gli atti al Giudice delle esecuzioni per le sue determinazioni. Qualora invece **non** vengano presentate osservazioni, il delegato dovrà fissare il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art.589 comma I c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata).

Predisposizione della bozza del decreto di trasferimento ed attività successive alla sua emissione.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento, il professionista delegato dovrà:

- eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate nel decreto di trasferimento;
- provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente anche di carattere fiscale che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; in caso di vendita soggetta ad IVA viene autorizzato espressamente il delegato a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501 se l'esecutato è irreperibile.

Il delegato provvederà ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato avendo cura di applicare il regime del reverse charge di cui all'art. 17 DPR 633/72 laddove il venditore abbia optato per l'IVA e l'acquirente sia anch'esso un soggetto IVA, e dia comunicazione all'esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto.

**PUBBLICITA'**

**AVVOCATO SUSANNA SORIA**

*Piazza Astesano n.20 – 14100 ASTI  
Tel. 0141/598445 – Fax: 0141/350702  
PEC: [soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu](mailto:soria.susanna@ordineavvocatiasti.eu)  
Email: [avv.susannasoria@libero.it](mailto:avv.susannasoria@libero.it)*

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione:

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'originaria ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, e della perizia di stima corredata da fotografie e planimetrie sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona.

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 sottoscritto Professionista Delegato presso il suo studio in Asti, Piazza Astesano n.20 ( tel: 0141/598445 – fax: 0141/350702) – in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le 20,00 – ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

**CUSTODIA**

Nella presente vendita immobiliare **è stato nominato custode l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/485338 011/4731714, fax 0114730562, cell.3664299971, che gli interessati potranno contattare per la visita degli immobili alla e-mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it) o [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it).

Asti, lì 25 marzo 2026

Il Delegato alle operazioni di vendita:

Avv. Susanna Soria