

Clapasson Elda Maria  
Dottore Commercialista  
Revisore Ufficiale dei conti  
Asti Corso Dante Alighieri N. 79  
Telefono: 0141 594291  
**email: [eldamaria.clapasson@studioabbacoconsulting.it](mailto:eldamaria.clapasson@studioabbacoconsulting.it)**

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 150/2023+43/2024**

**G.E. DOTT. GIAN ANDREA MORBELLI**

**AVVISO DI VENDITA**

La Dott.ssa Clapasson Elda Maria, con studio in Asti, Corso Dante Alighieri n. 79 (tel. 0141/594291), delegato alla vendita nell'espropriazione immobiliare n. 150/2023+43/2024, rende noto che il Tribunale di Asti-G.E. ha ordinato la vendita dei seguenti immobili (meglio descritto nella perizia di stima corredata di fotografie e planimetrie pubblicata 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), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it)), che vengono posti in vendita **in lotto unico**:

**unità commerciale (farmacia)** sito in Piazza Vittorio Alfieri n. 3 nel Comune di Asti (AT) e **locale ricettivo (sala ristorante, esposizione, convegni)**, situato in Piazza Vittorio Alfieri n. 5, nel Comune di Asti (AT).

Gli immobili fanno parte di un complesso immobiliare edificato tra il 1800 ed il 1900, ubicato nel centro urbano facente parte del tessuto storico che fa angolo tra Piazza Vittorio Alfieri e Corso Vittorio Alfieri. Verso la Piazza Vittorio Alfieri ci sono 4 piani fuori terra di cui uno ammezzato, verso Corso Vittorio Alfieri ci sono 3 piani. Il tetto è a due livelli, con doppia falda. Le facciate presentano elementi architettonici di pregio tra cui marcapiani, cornicioni e decori ai serramenti, arcate dei portici. I balconi sono in pietra appoggiata su modiglioni con parapetto in ringhiera in ferro di pregio. La proprietà comprende anche una parte di portico ad uso pubblico denominati Portici Pogliani. Non è presente alcuna recinzione esterna, gli immobili si affacciano direttamente su spazi pubblici.

Gli immobili vengono considerati come facenti parte di un unico lotto, si sviluppano su n. 3 piani (piano primo sotterraneo, terreno e primo) e sono inseriti in un complesso condominiale molto più ampio.

**Il locale commerciale (farmacia)** è costituito da:

- Piano primo sotterraneo: deposito (mq 26,30), locale di sgombero (mq 2,60, ex wc);

- Piano terreno: laboratorio (mq 23,80), farmacia (mq 82,20), locale di sgombero (mq 4,80, ex ufficio), ingresso (mq 1,70), portici Pogliani (mq 75,90);

- Piano primo: locale servizio notturno (mq 21,90), locale servizio notturno (mq 5,60), vano tecnico (mq 2,30), wc (mq 2,70).

**Il locale ricettivo (sala ristorante, esposizione convegni)** è costituito da:

- Piano primo sotterraneo: sala ristorante, esposizione, convegni (mq 130,50); tali vani ad oggi e soprattutto in prospettiva futura, non potranno più avere tali destinazioni poiché essi verranno divisi dalla proprietà adiacente con murature e gli impianti esistenti scollegati. Sarà a discrezione di chi acquisterà, dotare tali spazi con nuovi impianti; si considerano questi vani come vani a servizio, quindi cantina e locale deposito;

- Piano primo: ripostiglio (mq 7,60, ex ufficio), ripostiglio (mq 1,00, ex wc).

Il fabbricato è costituito da struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni; la struttura portante orizzontale è costituita da volte in mattoni intonacati di tipo misto a botte e crociera per la farmacia al piano terreno, da volte a botte in mattoni a vista per il deposito e per la parte di sala ristorazione, esposizione e convegni situata sotto i portici esterni, da solette in putrelle e tavelloni per i locali al piano primo, da soletta piana intonacata e con travi orizzontali in legno per la parte di sala ristorazione, esposizione e convegni situata sotto i locali della farmacia. E' presente una scala di accesso al piano primo, da sanare. La struttura portante del tetto è in legno con capriata, orditura primaria e secondaria (per i coppi) in legno (in discreto stato di conservazione ma il legname risulta vetusto pur mantenendo buone caratteristiche strutturali). Il manto di copertura è costituito da coppi vecchi sia nella parte inferiore che superiore. Lo smaltimento delle acque meteoriche, raccolte dallo stesso, è garantito da pluviali in lamiera, che scaricano le acque in rete interrata allacciata tramite condotte alla rete pubblica. Le pareti di tamponamento esterne ai piani terreno e primo, sono costituite da muratura piena di notevole spessore, sono intonacate e tinteggiate.

Il piano primo sotterraneo è costituito da muratura contro terra in mattoni.

Gli isolamenti non sono presenti ma lo spessore delle murature garantisce l'inerzia termica. Le pareti di tamponamento esterne ai piani terreno e primo, sono costituite da muratura piena di notevole spessore, sono intonacate e tinteggiate. Il piano primo sotterraneo è costituito da muratura

contro terra in mattoni. Gli isolamenti non sono presenti ma lo spessore delle murature garantisce l'inerzia termica.

Il fabbricato è provvisto di serramenti esterni ed interni:

- quelli esterni sono in legno e vetro semplice, con persiane in legno,
- quelli interni sono costituiti da porte in legno;
- gli accessi alla farmacia sono garantiti da un portoncino di ingresso in legno e da una porta in legno e vetro da Piazza Vittorio Alfieri e da una porta di accesso in legno e vetro da Corso Vittorio Alfieri;
- al locale magazzino (ex sala ristorante, esposizione, convegni) si accede dalla farmacia per i locali situati al piano primo (ripostigli, ex ufficio e wc), mentre si accede da altra proprietà limitrofa per i locali situati al piano primo sotterraneo (magazzino, ex sala ristorante, esposizione, convegni).

I pavimenti della farmacia, del locale di sgombero e dei locali servizio notturno sono in piastrelle di grès ceramico; i pavimenti ed i rivestimenti del wc sono in piastrelle di ceramica.

Al piano primo sotterraneo i pavimenti del magazzino (ex sale ristorazione, esposizione e convegni) sono in piastrelle di grès ceramico.

Le finestre e le porte del piano primo non hanno davanzali.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

E' presente un wc al piano primo, dotato di wc e lavabo.

L'impianto elettrico risulta funzionante.

L'impianto idro-sanitario, allacciato alla rete dell'acquedotto comunale, risulta funzionante. E' presente un boiler elettrico, posto nel wc al piano primo, per la produzione di acqua calda. L'impianto termico, allacciato alla rete del gas metano, è funzionante. E' presente una caldaietta a gas, posta nel locale laboratorio al piano terreno, ad uso riscaldamento. Sono presenti termosifoni in ghisa e termoconvettori, è presente anche un compressore per l'aria condizionata situato nel locale servizio notturno al piano primo.

L'impianto di rete privata del gas è costituito da un sistema che capta il combustibile dalla rete pubblica del gas metano, con punto di allacciamento esterno.

Non risultano presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Gli immobili in oggetto non sono sottoposti a nessun tipo di vincolo particolare, ma dovranno seguire le indicazioni del P.R.G.C. all'Art. 17 (Aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione - A1); Art. 11 (CLASSE\_2C - Aree di pianura con sottosuolo

caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda); ACUSTICA\_3 - Classificazione Acustica: 3.

Non risultano spese condominiali da pagare che resteranno a carico dell'acquirente.

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Elenco pratiche edilizie:

- 1) Pratica del 03 settembre 1892
- 2) Pratica del 17 giugno 1935
- 3) Pratica del 04 marzo 1980
- 4) Manutenzione ordinaria n. 220/2004 (NGP 51481 del 07 giugno 2004)
- 5) Denuncia di Inizio attività n. 465/05 del 18/11/2005 e successiva Denuncia di Varianti in corso d'opera n. 395 del 14/11/2006 (manutenzione del tetto).

Viste le pratiche edilizie rilasciate ed ai relativi rilievi eseguiti, si può affermare l'esistenza di discrepanze grafiche tra le varie planimetrie e lo stato di fatto.

Tali discrepanze vengono così descritte:

Sub. 47 (piani S1-T-1):

- diverso spessore delle murature interne;
- diversa distribuzione spazi interni;
- diversa destinazione d'uso (da wc a locale di sgombero);
- diversa destinazione d'uso (da ufficio a locale di sgombero);
- altezze interne: nella parte di farmacia vicino al locale di sgombero l'altezza rilevata è di m 2,50 minima e di m 3,60 massima, mentre nella scheda catastale è di m 2,30 minima e di m 3,60 massima;
- altezze interne: nel locale servizio notturno e nel wc l'altezza rilevata è di m 2,50, mentre nella scheda catastale è di m 3,00.

Sub. 48 (piani S1-1):

- diverso spessore delle murature interne;
- diversa distribuzione spazi interni;
- porta murata verso altra proprietà;
- diversa destinazione d'uso (da wc a ripostiglio);
- diversa destinazione d'uso (da ufficio a ripostiglio);

- mancanza della porta di accesso al locale servizio notturno del sub. 47;
- altezze interne: nel magazzino (ex sala ristorante, esposizione, convegni) situato sotto i portici Pogliani, l'altezza rilevata è di m 1,75 minima e di m 3,75 massima, mentre nella scheda catastale è di m 2,00 minima e di m 3,85 massima;
- altezze interne al piano 1: ripostiglio (ex ufficio) e ripostiglio (ex wc) è di m 2,55, mentre nella scheda catastale è di m 3,00.

Non è presente nessun Certificato di Agibilità.

Tali discrepanze si potranno regolarizzare con provvedimento amministrativo idoneo (CILA o SCIA in sanatoria) da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Dalla perizia redatta dal Geom. Renato Borgogno, l'unità immobiliare, è dotata dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) n. 2018 209417 0021 rilasciato in data 27 ottobre 2018, con scadenza 27 ottobre 2028, come previsto dal decreto 16 aprile 2013, n. 63.

Come si legge dalla perizia non vi è costituzione di condominio, quindi non c'è bene comune, si segnala però che il tetto è assimilabile ad una parte comune, mentre il portico, pur essendo di proprietà è ad uso pubblico.

In merito all'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 77 particella 8220 sub. 47 risultata la presenza di un contratto di locazione registrato ad ASTI (AT) il 25/06/2020 al n. 3262 s. 1T, per la durata di anni 20 (venti) , dalla data del 1° luglio 2020 sino a tutto il giorno 30 giugno 2040; mentre il Sub. 48 risulta vuoto e non è stata rilevata la presenza di alcun contratto di locazione.

La cessione degli immobili è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Dati catastali:

- **Catasto dei Fabbricati - Comune di Asti - Foglio n. 77, Particella n. 8220, Sub. 47, Categoria C/1, Classe: 9, Consistenza 168 m<sup>2</sup>, Sup. catastale 235 m<sup>2</sup> Rendita euro 3.782,94**  
**Piazza Vittorio Veneto N. 3 – Piano S1-T-1**
- **Catasto dei Fabbricati - Comune di Asti - Foglio n. 77, Particella n. 8220, Sub. 48, Categoria D/2, Rendita euro 1.230,00**  
**Piazza Vittorio Veneto N. 5 – Piano S1-1**

Della piena proprietà dei sopradescritti immobili e in custodia

all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, viene disposta la vendita **senza incanto con modalità telematica asincrona** in lotto unico per il **giorno 15/07/2026 ore 16,00 con modalità telematica asincrona**, al prezzo base fissato in € 500.000,00 (offerta minima: € 375.000,00).

Gli immobili saranno venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla L.47/85 e DPR 380/01 e ss.mm.ii., con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dal perito nella relazione di stima che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale e che è consultabile (corredata di fotografie e planimetrie) 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) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Si precisa che il **gestore** della vendita telematica è la società Astalegale.net S.p.A., il **portale** del gestore della vendita telematica è [Spazioaste.it](http://Spazioaste.it) ed il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott.ssa Clapasson Elda Maria.

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ([portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)) nonché, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima comprensiva di 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), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto.

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 [Spazioaste.it](http://Spazioaste.it) sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del relativo bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla Procedura. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica e, dunque, **entro le ore 12,00 del 14/07/2026**, inviandola all'indirizzo PEC del

Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si precisa che 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 e 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).

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 può essere presentata per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'indicazione dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del numero o di altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura che è il professionista delegato Dott.ssa Clapasson Elda Maria;
- l'indicazione della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto nonché del termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indicazione dell'indirizzo 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'indicazione dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale dichiarazione della sussistenza, in capo all'offerente, delle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarla 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 settimo del D.M. 227/2015).

All'offerta devono 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 di identità e del codice fiscale del coniuge

(salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); 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 il soggetto offerente è minorenne: copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno: copia del documento d'identità e 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 una 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 per 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 di 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 in essere presso la Banca di Alba al seguente codice IBAN: IT95Z0853010304000000299569 intestato al Tribunale di Asti; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "*Proc. esecutiva n. 150/2023+43/2024 RG, lotto unico, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [Spazioaste.it](http://Spazioaste.it)

Le buste telematiche contenenti le offerte, verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso quale udienza di vendita telematica e cioè **in data 15/07/2026 alle ore 16,00**.

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

Si precisa che, anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. All'udienza di vendita, cui dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, 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.

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (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 deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo): la gara dunque avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

L'aumento minimo viene fissato nella somma di € **5.000,00** con la precisazione che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di **6 (sei) giorni**: la data di inizio viene fissata al **15/07/2026** (coincidente con la data e l'ora dell'udienza di vendita senza incanto) e la scadenza viene fissata alle **ore 12,00 del 21/07/2026** con la precisazione che, qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi

15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza 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, a tutti i partecipanti sarà visibile, tramite la piattaforma [Spazioaste.it](http://Spazioaste.it), l'offerta recante il prezzo maggiore. Parimenti avvalendosi della piattaforma, il delegato potrà consultare l'elenco delle offerte in aumento e provvederà ad effettuare l'aggiudicazione.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alle fasi 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 [Spazioaste.it](http://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.

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 di cauzione versata: minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo: priorità temporale di deposito dell'offerta.

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale

[Spazioaste.it](http://Spazioaste.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse nonché al riaccredito, mediante bonifico bancario agli offerenti non aggiudicatari, degli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione, il delegato darà altresì notizia a mezzo PEC al custode giudiziario affinché quest'ultimo dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata.

Dopo che sia stata effettuata l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Verserà altresì l'importo delle spese legale al trasferimento del bene che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato, se intende chiedere agevolazioni fiscali e quali; al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato; dovrà inoltre fornire dichiarazione ai sensi dell'art. 585 c.p.c.(antiriciclaggio): ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, deve fare pervenire presso lo studio della sottoscritta professionista delegata le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

Il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd antiriciclaggio di cui sopra.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà suddetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma DM 227/2015), sul conto corrente intestato alla procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'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 prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. mentre resta salva la possibilità, per il Giudice, di sospendere la vendita ex art. 586 c.p.c.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per l'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, quale risultante sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

Nel caso in cui non pervengano offerte o le medesime siano dichiarate

inefficaci a norma dell'art.571 co.2 c.p.c. o, verificatasi l'ipotesi di cui all'art. 572 co 3 c.p.c. si ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate domande di assegnazione ovvero si decida di non accoglierle, il delegato procederà a fissare nuova vendita senza incanto ad un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto.

Il delegato procederà, invece, ai sensi dell'art. 591 1° comma c.p.c., a fissare la vendita con incanto nel caso in cui si ritenga che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato Dott.ssa Clapasson Elda Maria – in giorni feriali tra le ore 8,00 e le ore 20,00 - presso il proprio studio in Asti, Corso Dante Alighieri n. 79 (tel. 0141/594291, mail: [eldamaria.clapasson@studioabbacoconsulting.it](mailto:eldamaria.clapasson@studioabbacoconsulting.it), PEC [eldamaria.clapasson@odcec.legalmail.it](mailto:eldamaria.clapasson@odcec.legalmail.it)) ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita. Custode: Istituto Vendite Giudiziarie (tel. 011.485338/011.482822/011.488913, cell. 3664299971, e-mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it)).

Asti, li 05/05/2026

Il delegato alle operazioni di vendita  
Dott.ssa Elda Maria Clapasson.