

**TRIBUNALE DI ASTI**

**- Esecuzione immobiliare n. 74/2024 R. G. E.**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto avv. Giuseppina Vitellaro , professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis* cpc, per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 74/2024 R.G.E., vista la ordinanza di delega del 17 marzo 2026 avvisa che si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**con modalità telematica asincrona**

dei seguenti beni immobili in LOTTO UNICO come individuati e descritti nella relazione di perizia CTU arch. Elisa D'Agostino, in atti , cui integralmente si rimanda.

Piena proprietà in Comune di Cerreto d'Asti (AT), via Inserra n. 24, di porzione di fabbricato rurale oltre ente urbano di pertinenza (beni immobili n. 1 e n. 2) e di porzione di fabbricato rurale in ristrutturazione oltre ente urbano di pertinenza (beni immobili n. 3 e 4).

così censiti al Catasto del Comune di Cerreto d'Asti (AT).

Catasto Fabbricati:

**1) F. 3, particella 681, Cat. A/4, Cl. U, vani 6, Superficie Catastale 175 mq, Rendita € 189,02, piano S1-T-1**

Coerenze: l'immobile confina a nord con altra proprietà, ad est con via Inserra, a sud con altro immobile stessa proprietà e ad ovest con l'ente urbano pertinenziale alla stessa proprietà

Catasto Terreni:

**2) F. 3, particella 681, ente urbano, superficie catastale 125 mq, Piano T**

Coerenze: l'immobile confina a nord con la porzione diroccata dell'immobile di proprietà, ad est con la porzione accessibile del fabbricato rurale alla part. 681, a sud con l'ente pertinenziale all'immobile alla particella 732 (stessa proprietà) e ad ovest con il muro di confine di altra proprietà

Catasto Fabbricati:

**3) F. 3, particella 732, Cat. C/2, Cl. U, Superficie Catastale mq. 77, piano S1-T-1**

Coerenze: l'immobile confina a nord con l'immobile alla particella 681 (stessa proprietà), ad est con via Inserra, a sud con il passaggio carraio per quanto riguarda il PT e con altra proprietà per quanto riguarda il I piano e ad ovest con l'ente urbano pertinenziale alla stessa proprietà

Catasto Terreni:

**4) F. 3, particella 732, ente urbano, are 0,92, piano T**

Coerenze: l'immobile confina a nord con l'ente urbano pertinenziale alla particella 681 (stessa proprietà), ad est con l'immobile alla particella 732 (stessa proprietà), a sud con altro ente urbano al mappale 696 di altra proprietà e ad ovest con i terreni di altra proprietà al mappale 302

## **Caratteristiche costruttive prevalenti**

### **Facciata esterna e dintorni**

Il fabbricato, costruito tra la fine del '700 e l'inizio dell'800 costituito da un fronte ad est che affaccia sulla via principale di Cerreto, via Inserra, facente parte di un insieme continuo di edifici rurali caratterizzati da strutture in mattoni pieni e muratura mista. Gli ingressi sono caratterizzati da passaggi carrai con archi in muratura e volte a botte, che contraddistinguono anche i piani terreni ed interrati.

### **Interni**

L'accesso avviene attraverso un passaggio carraio che dà accesso ad un'area cortilizia non pavimentata ove sono affacciate altre proprietà. Le porzioni di fabbricato di nostro interesse sono situate alla destra dell'ingresso carraio e occupano un'area dalla conformazione a L. La prima porzione corrisponde a bene 3 costituito da un terratetto in fase di ristrutturazione e non ultimato né internamente né esternamente.

Gli ambienti sono al grezzo e privi di suddivisioni, con la scala di distribuzione interna al momento dell'accesso del CTU costituita solo da una rampa. Esternamente è stata realizzata una finestra che affaccia su via Inserra ed è presente un balcone senza ringhiere verso il cortile. Le facciate sia verso il cortile che su via Inserra sono intonacate e decorate. Internamente con tinta grigio azzurra e esternamente in giallo tufo.

Costruito in aderenza vi è il secondo corpo di fabbrica. Terratetto costituito da un alloggio su 2 piani oltre cantina al piano interrato e locali di deposito su due livelli posto a 90 gradi rispetto all'abitazione. Detti locali sono in stato di abbandono e il secondo livello costituito da solaio in legno è parzialmente crollato.

L'alloggio è costituito al piano terra da ingresso su cucina con una camera e servizi e al piano primo al quale si accede attraverso una scala interna due camere comunicanti con soffitti a cassettoni in legno.

Le facciate fronte e retro sono al rustico in mattoni pieni.

### **Dati catastali-cronistoria**

Come risulta dalla perizia la ctu arch. Elisa D'Agostino,

- L'ente urbano censito al **C.T. al F. 3 particella 681** deriva da VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/03/2005 in atti dal 13/11/2007 L.R. 1136/05 proveniente dal Comune G692 e trasferito al comune C528 (n. 2/2007). Annotazione di immobile: comprende il F. 3, n. 636

- Il fabbricato censito al **F. 3, particella 681, cat. A/4** deriva da COSTITUZIONE del 26/04/2005, Pratica n. AT0042626 in atti dal 26/04/2005 - COSTITUZIONE (n. 1693.1/2005).

Con variazione del 28/09/2005, Pratica n. AT0088510 in atti dal 28/09/2005 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20808.1/2005) è stata varia la rendita, che ha assunto l'attuale importo di € 189,02

- L'ente urbano censito al **C.T. al F. 3, particella 372 deriva dalla precedente particella 301**

La suddetta particella 301 deriva da variazione territoriale del 22/03/2005 in atti dal 13/11/2007, L.R. 1136/05, proveniente dal Comune G692, trasferito al Comune C528 (n. 1/2007)

Detta particella 301 è stata successivamente soppressa con TABELLA DI VARIAZIONE del 27/09/2021, Pratica n. AT0044151 in atti dal 27/09/2021 (n. 44151.1/2021), originando l'attuale mappale 372 (ente urbano).

- Per quanto riguarda il fabbricato censito attualmente al **F. 3, particella 372, cat. C/2**, il bene è stato originato con COSTITUZIONE del 27/09/2021 – ASSOCIATO AL TIPO MAPPAL CON PROTOCOLLO AT0044151 del 27/09/2021 (n. 44151.1/2021) – con categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione).

Con costituzione del 29/09/2021, Pratica AT0044414 in atti dal 30/09/2021 (n. 329.1/2021) sono state attribuite la categoria C/2, la consistenza di 77 mq e la rendita di € 63,63.

Con variazione del 07/07/2022 Pratica n. AT0030840 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30840.1/2022) – sono stati validati i dati di rendita e classamento.

#### **Normativa urbanistica**

I beni immobili oggetto della procedura esecutiva fanno parte dell'area RR2 di cui alla variante del PRGC vigente del 26/01/2007 n. 1 Tav. 8. Dettaglio delle "Aree Urbane "Area a prevalente tipologia rurale", per cui il rapporto di copertura è mq 0,50.

#### **Classe di pericolosità geomorfologica: Classe II**

Area a pericolosità geomorfologica moderata. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di NTA ispirate al D.M. 11/03/88.

#### **Regolarità edilizia**

#### **BENI N. 1 – Porzione di fabbricato rurale ubicato in Cerreto d'Asti (AT) – via Inserra n. 24 piano S1-T-1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Il CTU non ha reperito pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune. Al tempo della costruzione, risalente al 1700, non era richiesta la presentazione di pratiche edilizie.

Il CTU ha rilevato che non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

#### **BENE N. 3 – Porzione di fabbricato rurale ubicato in Cerreto d'Asti (AT) – via Inserra n. 24, piano S1-T-1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito delle indagini effettuate per il fabbricato in oggetto risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- N. 727 del 10/06/1976 formazione di divisorio interno per realizzazione di bagno e apertura di una finestra sulla via Inserra per areazione del detto bagno
- N. 1070 del 04/10/1978 – autorizzazione al rifacimento del tetto e della facciata esterna verso via Inserra
- Concessione Edilizia N. 1/89 del 07/04/1989
- N. 90 del 14/01/1989 per opere di manutenzione straordinaria.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Le opere autorizzate non sono state ultimate.

Il tutto meglio individuato nella perizia CTU arch. D' Agostino che si richiama integralmente.

### **Attestato di prestazione energetica**

#### **BENI N. 1 E N. 3**

Al valore attribuito il CTU ha detratto il costo stimato per la redazione dell'APE

#### **Stato occupazionale**

I beni, secondo quanto rilevato dal CTU, si trovano in stato di abbandono e risultano liberi.

\*\*\* \*\*

Per informazioni più dettagliate anche in ordine anche agli impianti termico, elettrico ed idrico si rimanda alla perizia CTU arch. Elisa D'Agostino che si intende qui ritrascritta ed integralmente richiamata. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le leggi vigenti.

#### **PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

- 1. PREZZO BASE:** euro 29.600,00
- 2. OFFERTA MINIMA:** euro 22.200,00
- 3. RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA:** euro 1,000,00
- 4. TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:** non superiore a 120 giorni
- 5. CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
- 6. IBAN: IT 88Q0853010304000000299629** Intestato a Tribunale di Asti c/o avv. Giuseppina Vitellaro - RGE 74/2024, c/o BANCA D'ALBA .

**7.** nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con numeri decimali.

**Regime fiscale:** la vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Le offerte d'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 ed infra indicata.

\*\*\* \*\*

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

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, 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); il "manuale utente per la presentazione dell'offerta irrevocabile" 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 l'udienza di vendita telematica** infra indicata, mediante invio 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, deve essere sottoscritta digitalmente,** ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un Organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori abilitati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 c. 5 del D.M. 32/15.

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 c. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15, 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 della 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 c. 4 D.M. 32/15).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e **dovrà riportare** i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo 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. 32/15; 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, 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 interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere depositata 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 beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della 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 c. 7 D.M. 227/15).

**L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, con anno e numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ovvero del sottoscritto Professionista Delegato;
- 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 dalla data dell'aggiudicazione**);
- l'importo versato a titolo di cauzione con 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 della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente 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;
- l'eventuale 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 (fatta salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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 interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di 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 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.

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 intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

#### **Versamento della cauzione**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero del conto corrente sarà come sopra indicato nel sito del gestore della vendita telematica.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 74/2024 R.G.E.-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 secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve inoltre provvedere 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, e che 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, 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 della società Astalegale.net s.p.a., gestore della vendita telematica, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, mediante accesso effettuato con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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 **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, l'effettivo accredito degli importi dovuti e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e la regolarità delle offerte, dichiarerà 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.

All'avviso si applica l'art. 173-quater disp. att. c.p.c. e all'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

## DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di un' **UNICA OFFERTA VALIDA**, il Professionista Delegato:

- **se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà il bene all'offerente;**
- **se l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (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) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il Professionista Delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico del verbale di aggiudicazione.

## GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE VALIDE**, il Professionista Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (anche in caso di più offerte di identico valore).

La gara 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 a partecipare alla gara, ma ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno.

Nelle offerte in aumento, non è possibile inserire importi con numeri decimali.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine fissato per il giorno di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento, la scadenza della gara verrà prolungata automaticamente di 15 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà visibile al Delegato e a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e l'elenco delle offerte in aumento ed 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 tramite 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;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro 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 del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna.

In caso di mancata aggiudicazione, gli importi versati a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) saranno restituiti entro il termine di dieci giorni ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per effetto delle aggiudicazioni in precedenza effettuate, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese quali risultanti dagli atti.

#### **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 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 legate al trasferimento dei beni, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

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. 585, u.c. c.p.c., nel termine di decadenza del saldo del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs. 21/11/2007, n. 231. (**dichiarazione antiriciclaggio**)

Qualora tale dichiarazione non fosse versata in atti nel termine del saldo prezzo il delegato ne darà immediata comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'assunzione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

**L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili 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 c. 5 D. Lgs. 385/93**, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, **purché entro 15 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 dall'aggiudicazione.

**Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 c. 4 D. Lgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario** (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà già aver fornito le coordinate al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, **l'80% del 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 c. 7 D.M. 227/2015) sul conto corrente 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 delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado, sicché solo a

questo potrà essere pagato il saldo prezzo.

### **CONDIZIONI GENERALI**

- Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti, cui si rinvia e si fa pieno riferimento.
- 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 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.
- Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi è escluso per legge.
- Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, così come i compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.
- Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare il saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario dichiarato inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, e tali oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

### **INFORMA**

fin da ora che, nel caso in cui non vi siano domande di assegnazione né valide offerte, sarà emesso nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta.

### **FISSA PER L'ESAME DELLE OFFERTE**

#### **I'udienza telematica del 1 settembre 2026 ore 16,30**

per la deliberazione sulla validità delle offerte pervenute e per tutte le ulteriori determinazioni di cui agli artt. 572 c.p.c. e segg.; in caso di pluralità di offerte valide pervenute, si darà immediatamente avvio alla gara sulla base dell'offerta più alta.

#### **La gara avrà termine, salvo proroghe, alle ore 12,00 del giorno 7 settembre 2026**

data in cui si procederà all'esame delle offerte in aumento eventualmente pervenute, e si procederà all'aggiudicazione dell'immobile.

### **CUSTODIA**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino, Corso Francia ,81 tel. 011.485338; 011.4731714; fax 011.4730562; cell. 366.4299971; mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it); [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it)

Gli interessati potranno contattare il suddetto istituto vendite per avere informazioni relative agli immobili, consultare gli atti relativi e concordare modi e tempi per l'eventuale visita dei medesimi.

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso verrà: Il presente avviso verrà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima ( sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it)

- pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.
- pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, unitamente all'ordinanza del Giudice, ed alla copia della relazione di stima (corredata da fotografie e planimetrie), sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

#### **INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica contattando Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. ai seguenti recapiti: 848.58.20.31 oppure 'staff vendite' 0586/095310.

Si ricorda che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Asti, Corso Dante 50, previo appuntamento telefonico al n. 0141/592758, indirizzo pec: [vitellaro.giuseppina@ordineavvocatiasti.eu](mailto:vitellaro.giuseppina@ordineavvocatiasti.eu) indirizzo di mail: [giusivite@tiscali.it](mailto:giusivite@tiscali.it)

Custode degli immobili: IFIR PIEMONTE I.V.G. SRL – Corso Francia n. 81-10138 Torino, tel. 011 4731714 o 011482822, c e l l . 366.6515980 - E-mail: [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 e- mail: [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) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),

Asti, 13 maggio 2026

Il Professionista Delegato

avv. Giuseppina Vitellaro

