

## **TRIBUNALE DI ASTI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 166/2023 R.G.E.**

#### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

L'Avv. Alessandro Todeschini, con studio in Asti, Via Natta n.53 (tel. 0141/31740, fax 0141/530067), delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare n. 166/2023, rende noto che il Tribunale di Asti-G.E. ha ordinato la vendita del seguente compendio immobiliare (meglio descritto nella perizia di stima corredata di fotografie e planimetrie e nell'integrazione relazione di perizia estimativa, che costituiscono parte integrante del presente avviso e che vengono pubblicate sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.it](http://www.portaleaste.it) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)), che viene posto in vendita **in LOTTO UNICO: in Comune di Asti (AT), Via Malta n. 31**, unità immobiliare così censita al Catasto Fabbricati del predetto comune: **Sez. AT; foglio 81, part. 1671, sub. 80, cat. A/4, cl. 4, vani 3, rendita catastale € 113,10, piano 1**, con una superficie commerciale totale di mq 54,25 (di cui mq 42 calpestabili), costituita da alloggio situato al primo piano (secondo fuori terra), costituito da ingresso, disimpegno, una camera, cucina, w.c. e balcone, oltre a locale ad uso cantina al piano interrato; l'alloggio presenta le seguenti coerenze: cortile comune, vano scala e via Malta, altra unità immobiliare mentre la cantina presenta le seguenti coerenze: corridoio comune e cantine 25 e 27. I millesimi di proprietà ammontano a 4,60/1000.

L'unità immobiliare fa parte di complesso condominiale denominato Condominio "Primo Quartiere-Strada Volta", ubicato nel comune di Asti, in un'area a prevalente destinazione residenziale di tipo popolare, caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali pluripiano e da alcune attività commerciali di vicinato.

La zona risulta dotata di discreta accessibilità e dei principali servizi pubblici, quali trasporto urbano, istituti scolastici, aree verdi e parcheggi pubblici, nonché di collegamenti viari con il centro cittadino e con le principali arterie extraurbane.

Il predetto complesso condominiale è stato realizzato negli anni '40, si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre a un piano interrato destinato a locali cantine e vani tecnici e ricade in **zona urbanistica B – Aree residenziali di consolidamento**, classificata come **B1.2** secondo il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e compatibilità con limitate attività commerciali di vicinato. L'area è inclusa nel **centro abitato / centro urbano**, ai sensi del D.L. 285/1992, ed è dotata dei principali servizi pubblici, quali viabilità urbana, trasporto pubblico, parcheggi, aree verdi e scuole.

Il condominio in cui ricade l'unità è di **epoca nazi-fascista (anni '30-'40)**, caratterizzato da struttura portante in cemento armato gettato in opera con travi e pilastri, tamponamenti perimetrali in muratura laterizia, solaio di copertura a due falde e sagoma planimetrica lineare, tipica dell'edilizia residenziale seriale del periodo. L'immobile si inserisce in un tessuto consolidato, coerente con le prescrizioni urbanistiche vigenti, e non risultano al momento evidenze di difformità rispetto alla planimetria catastale o al PRGC.

La **geomorfologia del sito** è classificata come **CLASSE\_2C – Aree di pianura**, con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geo meccaniche e/o diffusa superficialità della falda, suscettibile a fenomeni di assestamento superficiale, ma non tale da pregiudicare l'integrità strutturale dell'edificio.

Gli **interventi edilizi tipici** per immobili di questa epoca e classificazione urbanistica sono prevalentemente di **manutenzione ordinaria e straordinaria**.

Gli interventi ordinari comprendono tinteggiature, riparazioni di pavimentazioni interne, sostituzione o manutenzione dei serramenti, interventi sugli impianti elettrici e idraulici, nonché la manutenzione delle parti comuni quali vano scala e cortile interno.

Gli interventi straordinari, che possono rendersi necessari, includono il rifacimento delle coperture, il consolidamento strutturale, l'adeguamento degli impianti secondo le normative vigenti, il restauro dei prospetti esterni e altre opere finalizzate alla sicurezza e alla conservazione dei valori storici e volumetrici dell'edificio.

Eventuali ristrutturazioni interne future dovranno rispettare la sagoma, la volumetria e la planimetria originaria, coerentemente con le prescrizioni del PRGC per le aree di consolidamento. In sintesi, come indicato dal CTU Geom. Sciarpa, l'unità immobiliare e l'edificio risultano coerenti con le destinazioni e prescrizioni urbanistiche vigenti, inseriti in un contesto consolidato, con possibilità di interventi manutentivi ordinari e straordinari funzionali al mantenimento strutturale, alla sicurezza e alla conservazione dei valori storici e urbanistici del complesso.

L'unità immobiliare oggetto di vendita, dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con distribuzione tramite radiatori e con produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato nel locale bagno, rientra in **Classe Energetica G** (come da APE n. 20261108500006 del 21/02/2026 valido fino al 21/02/2036).

In relazione alla predetta unità immobiliare, il CTU incaricato dal Tribunale di Asti, Geom. Mauro Sciarpa, ha reperito unicamente la pratica relativa alla domanda del 28/02/1941, prot. N. 4453, dalla quale rileva che l'immobile è conforme a quanto rappresentato originariamente.

Della piena proprietà dell'unità immobiliare descritta, libera ed in custodia all'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, viene disposta la vendita **senza incanto** in lotto unico per il **giorno 16 settembre 2026 ore 15,30 con modalità telematica**

**asincrona**, al prezzo base fissato in € **15.000,00 (offerta minima ex art. 571 comma 2 c.p.c.: € 11.250,00)**.

Il compendio immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alla L.47/85 e DPR 380/01 e ss.mm.ii., con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio descritto dal CTU Geom. Mauro Sciarpa nella relazione di stima e nell'integrazione relazione di perizia estimativa che del presente avviso costituiscono parti integranti e sostanziali e, pertanto, si considerano visionate ed approvate dagli offerenti e che sono consultabili (unitamente a 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.it](http://www.portaleaste.it) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it).

Si precisa che il **gestore** della vendita telematica è la società **Astalegale.net s.p.a.**, il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ed il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Alessandro Todeschini.

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.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.it](http://www.portaleaste.it) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.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 [www.spazioaste.it](http://www.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”, che dovrà essere attentamente letto al fine di inviare correttamente l’offerta, è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documentazione”, 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 15 settembre 2026 inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Si precisa che, come indicato nel manuale utente di cui sopra, il file offerta (COMPENSIVO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA MEDESIMA) che viene inviato dovrà avere l’estensione *zip.p7m* e dovrà, dunque, essere un file firmato digitalmente.**

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 sia 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 Avv. Alessandro Todeschini;
- 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. Si precisa che l'IBAN indicato alla voce "IBAN cauzione", dovrà coincidere con l'IBAN del conto corrente sul quale è stato addebitato 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 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);

- la dichiarazione di presa visione ed accettazione della perizia di stima del compendio posto in vendita;

- 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). Qualora si voglia 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 (mediante atto notarile), **allegandola all'offerta**;

- se il soggetto offerente è minorenni: copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente (uno dei genitori) e del soggetto che sottoscrive l'offerta (uno dei genitori) nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- 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 la delibera o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone: copia della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti 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;

- se il presentatore è soggetto diverso dall'offerente: copia della procura speciale notarile rilasciata dall'offerente al presentatore. Si precisa che la procura potrà essere rilasciata unicamente ad un avvocato.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare **a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero del conto corrente, che sarà indicato anche sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), è il seguente: conto n. 000000298887 (IBAN IT84C0853010304000000298887), BIC ICRAITRREQ0, acceso presso Banca d'Alba, Filiale di Asti, Corso Alfieri 203. Il bonifico, con causale "*Proc. n. 166/2023 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 [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 quale udienza di vendita telematica e cioè in data 16 settembre 2026 alle ore 15,30.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.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 delibazione 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 € 1.000,00 (mille/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 16 settembre 2026 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle medesime da parte del professionista delegato (coincidente con la data dell'udienza di vendita senza incanto) e la scadenza viene fissata alle ore 12,00 del 21 settembre 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 [www.spazioaste.it](http://www.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 [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.

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 [www.spazioaste.it](http://www.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 non soggetto a sospensione feriale. Vds Cass. Sez. III, n. 18421 del 08/06/2022). Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Si precisa che, dal momento che il compendio immobiliare posto in vendita è di proprietà di persone fisiche, il trasferimento sarà assoggettato ad imposta di registro.

Entro il termine di versamento del saldo prezzo e contestualmente al versamento medesimo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato; inoltre, **ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 IV comma c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Professionista delegato, le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Si precisa che, qualora la dichiarazione non venga rilasciata entro il termine di decadenza previsto per il saldo prezzo, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione.**

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 della procedura.

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 Avv. Alessandro Todeschini – in giorni feriali tra le ore 8,00 e le ore 20,00 - presso il proprio studio in Asti, Via Natta n. 53 (tel.0141/31740, fax 0141/530067, mail: todeschini.alessandro@studiolegaletodeschiniasti.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. 011.4731714, fax 011.4730562, cell. 3666515980; e\_mail: immobiliari@ivgpiemonte.it).

Asti, lì 22/05/2026

Il delegato alle operazioni di vendita

avv. Alessandro Todeschini