

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 105/2022

Il sottoscritto Avv. Federica Davico, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti (AT), Via Brofferio n. 128, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis cpc* nella esecuzione immobiliare n. 105/2022, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Laura Brizi, agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA **il giorno 05.11.2026 alle ore 15.00 per il LOTTI 1 e il LOTTO 2** **presso il suo studio in Asti (AT), Via Brofferio n. 128**

§§§

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili, divisi in due lotti: Lotto 1 e Lotto 2.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono siti nel Comune di Sanfrè (CN), e facenti parte della particella catastale censita presso l'N.C.T. del Comune di Sanfrè (CN), al foglio 11, particella 239.

La particella 239 presenta superficie di 1.500,00 mq ed è confinante a nord con le particelle 1035, 1033 e 1115, a est con le particelle 1160, 238, 452, 240 e 1030, a sud con le particelle 1030, 1031 e 1032 e a ovest con le particelle 1035 e 1029.

I beni oggetto di interesse sono censiti all'N.C.E.U. nel Comune di Sanfrè (CN), foglio 11, particella 239, subalterni 13, 23 e 24.

Per quanto concerne l'U.I.U. censita all'N.C.E.U. nel Comune di Sanfrè (CN), foglio 11, particella 239, subalterno 13, essa è confinante a NORD con il subalterno 24, a EST con il subalterno 12, a SUD con il subalterno 29 e a OVEST con il subalterno 23.

A. FABBRICATI

I fabbricati in oggetto si trovano nel Comune di Sanfrè (CN) in via Don Olivero n. 4 e vengono venduti in n. 2 lotti distinti, come di seguito descritti.

LOTTO 1

L'unità immobiliare oggetto della presente è accessibile mediante scala esterna, posta sulla proprietà del confine subalterno 24 ed accessibile dalla particella 1115 di altra proprietà. Tramite l'area cortilizia del subalterno 24 si giunge all'area cortilizia di esclusiva proprietà del subalterno 23 (bene immobile di attuale attenzione) dal quale, per mezzo del varco nella muratura di tamponamento, si accede all'interno dell'unità immobiliare.

Tale unità presenta sviluppo su due piani che, in planimetrie di progetto e catastali, sono indicate come piano terreno e primo.

Al piano primo (piano fuori terra) si colloca un unico ambiente destinato a tavernetta, intonacato e tinteggiato di bianco con copertura a tutt'altezza realizzata in materiale ligneo.

Il piano di calpestio risulta essere pavimentato mediante l'impiego di piastrelle in clinker e sono presenti impianto elettrico e idrico. Per mezzo di scala interna, con partenza dall'ambiente a piano primo è possibile raggiungere il piano terreno (interrato), anch'esso composto da un unico ambiente destinato a cantina, pavimentato, intonacato sulle verticalizzazioni e sull'intradosso del solaio e dotato di impianto elettrico. L'unità immobiliare oggetto della presente è accessibile mediante scala esterna di proprietà ma con diritto di passaggio del subalterno 23, accessibile dalla particella 1115 di altra proprietà. Al termine di tale scala esterna si giunge su area privata del subalterno 24, sul quale grava diritto di passaggio da e per il subalterno 23 e dalla quale si accede all'unità immobiliare oggetto di attuale interesse. L'unità si compone di soggiorno/ cucina, un disimpegno, un servizio igienico e una camera da letto oltre a un porticato esterno e un ulteriore servizio igienico accessibile esclusivamente dal portico esterno. Altresì dell'unità immobiliare è parte un'area solare, soprastante i subalterni 10,11,12 e 13 accessibile esclusivamente dall'area pertinenziale del subalterno 24.

All'attualità, l'unità risulta essere priva di pavimentazione ma esclusivamente dotata di sottofondi di posa, sono presenti impianti termico, idrico e fas mentre l'impianto elettrico sono presenti le guaine passacavo.

Nessuno degli impianti è all'attualità utilizzabile in quanto l'unità risulta essere in corso di costruzione e nessuno degli stessi risulta essere ultimato.

LOTTO 2

Trattasi di unità ad uso autorimessa, avente accesso dalla strada posta sulla particella 1030 attraverso il cortile della particella 239. L'area cortilizia comune della particella 239 risulta essere completamente pavimentata mediante l'impiego di autobloccanti mentre l'accesso all'unità è serrato da portone sezionale di colore bianco.

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Parte dell'unità immobiliare censita all'N.C.E. U foglio 11, particella 239, subalterno 24 ricade in area "RC_LL Area residenziale esistente e di completamento RC - lotto libero edificabile" di cui all'art. 13, Tab. 3 mentre il resto della stessa ricade in area "RC - Area residenziale esistente e di completamento RC" di cui all'art. 13, Tab. 3. È altresì presente Vincolo Idrogeologico di cui all'art. 27 ed è in classe II 1 di cui all'art. 24.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA DI DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ.

IL CTU ha verificato che dal Comune di Sanfrè risultano le autorizzazioni edilizie rilasciate per le unità immobiliari oggetto della presente che sono:

1. Licenza di Costruzione n° 26/72 del 27/10/1972 per la quale venne rilasciato Certificato di Agibilità del 30/02/1974;
2. Concessione Edilizia n° 93/1987 del 3/10/1988;
3. Permesso di Costruire n° 8/2006 del 24/01/2007;

4. Permesso di Costruire in Sanatoria con Permesso di Costruire in Variante n° 31/2009 del 23/11/2009

Per quanto concerne l'U.I.U. foglio 11, particella 239, subalterno 13 essa presenta difformità sul prospetto lato cortile in riferimento alla raffigurazione del prospetto in Variante autorizzata.

Per quanto concerne l'U.I.U. foglio 11, particella 239, subalterno 23 essa presenta difformità inerenti al prospetto e più nello specifico in tavola 3 del P.di.C. n. 31/2009 del 23/11/2009 sono rappresentate n. 3 aperture e cioè una porta avente misure 2,27 mt x 0,80mt, una porta finestra avente misure 2,27mt x 2,15mt e una finestra avente misure 2,20mt x 1,27 mt.

In loco il CTU ha riscontrato la chiusura della porta da 2,27 mt x 0,80 mt e le altre due aperture presentano superficie ampiamente inferiore.

Per quanto concerne l'U.I.U. foglio 11, particella 239, subalterno 24 essa risulta essere conforme a quanto indicato in progetto.

OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO

Il CTU, alla data del sopralluogo, ha riscontrato che gli immobili risultarono essere liberi e privi di contratti di locazione.

VINCOLI PAESAGGISTICI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Da verifiche del CTU il caso di specie non sussiste.

SI RICHIAMA INTEGRALMENTE QUANTO ESPOSTO NELLA PERIZIA DEL CTU Geom. ROGGERO GABRIELE DA INTENDERSI INTEGRALMENTE TRASCRITTO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA.

VALORE DI PERIZIA:

LOTTO 1: € 131.250,00

LOTTO 2: € 7.750,00

§§§

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO UNO - prezzo base € 131.250,00

Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre 1/4 del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 98.450,00

Aumento minimo in caso di gara € 1.000,00

LOTTO DUE - prezzo base € 7.750,00

Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre 1/4 del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 5.850,00

Aumento minimo in caso di gara € 500,00

§§§

Gli immobili vengono venduti per il diritto di piena proprietà. Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa edilizia, urbanistica e amministrativa con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalle relazioni di consulenza tecnica predisposte dal C.T.U. geom. Gabriele Roggero, consultabili sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, **(di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); consulenza che qui viene integralmente richiamata e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.**

N.B.: OGNI ATTIVITÀ DI MODIFICA DEL COMPENDIO PIGNORATO SARÀ INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

N.B.: LE EVENTUALI OPERAZIONI DI SGOMBERO DEL COMPENDIO PIGNORATO DAI BENI MOBILI DELLA SOCIETÀ ESECUTATA SARANNO INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

§§§

PRESENTAZIONE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile** pignorato. L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it: sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica (**04 novembre 2026**), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio);
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, copia del provvedimento di autorizzazione,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l’acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. “condizione di reciprocità” tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

VERSAMENTO CAUZIONE

Ogni offerente, prima di effettuare l’offerta d’acquisto di acquisto telematica, dovrà versare una somma pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di **CAUZIONE**, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Banca d’Alba, intestato al Tribunale di Asti – esecuzione immobiliare RGE 105/2022

IBAN: IT 29 C085 3047 6700 0000 0297 469

con causale “Proc. Esecutiva n. 105/2022 RGE lotto n. versamento cauzione”, in tempo utile cosicché l’accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le ore 12 del giorno precedente la vendita **(04.11.2026)**. L’offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica **(05.11.2026)** non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura secondo la tempistica predetta. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

BOLLO

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato

tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L’udienza per l’esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà il giorno **05.11.2026 alle ore 15.00** presso lo studio del professionista delegato Avv. Federica Davico, in Asti (AT), in Via Brofferio n. 128, a mezzo del portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all’ora indicati nell’avviso, con riferimento all’udienza di vendita telematica.

A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell’art. 572 c.p.c.

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

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

All’udienza il professionista delegato:

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

- a) se l’offerta sia pari o superiore al “prezzo base” indicato nell’avviso di vendita, aggiudicherà il bene all’offerente;
- b) se l’offerta sia inferiore al “prezzo base” ma pari all’offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all’offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell’esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di **giorni 6** dal medesimo giorno dell'udienza, in data **05.11.2026** e fino alle **ore 12.00** del giorno **10.11.2026** salvo proroga.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impian-

ti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere ai presupposti avvalersi - a propria cura e spese - dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento

PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

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. Verserà altresì l'importo delle spese legate 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 ed il regime patrimoniale adottato, tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

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

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, 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 c/c della 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 scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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

questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato la quietanza di pagamento effettuato alla banca.

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, 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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.

SPESE

Sono a carico dell'aggiudicatario: tutte le spese relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento, volturazione a Catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis, 2° co., n. 5, c.p.c., e quindi onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista Delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura tutte le altre spese.

CUSTODIA e VISITE AGLI IMMOBILI

Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie (Corso Francia n. 81, Torino) al numero 011-48.53.38 o 011-482822 / 011-488913, cell. 366-42.99.971; immobiliari@ivgpiemonte.it oppure richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it) onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare la data e l'ora per un'eventuale visita agli immobili stessi.

§§§

Il presente avviso verrà pubblicato ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", ed inserito unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili staggit e del presente avviso.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. sono compiute in Cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Federica Davico, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Asti (AT), Via Brofferio n. 128, ove sono consultabili anche gli atti, tutti i giorni (eccetto le festività infrasettimanali ed i festivi), **previo appuntamento telefonico (0141.383670).**

Asti, 13.07.2026

Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Federica Davico