

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 139/2013 R.E.

Il sottoscritto **AVV. LORENZO LOMBARDI**, con studio in Asti, C.so Dante 51 vista la ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, del 19/01/2016 comunicata il 13/02/2016 e con comunicazione di ritiro fascicolo del 27/02/2016 di delega delle operazioni di vendita senza incanto, visti gli artt. 591 bis e 576 e 570 e segg. C.p.c.

AVVISA

che il giorno **6 ottobre 2026 alle ore 15.30** presso il proprio studio in Asti, C.so Dante 51 procederà alla

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. in combinato disposto con il D.M. Giustizia 26/02/15 n. 32 per quanto applicabile:

Lotto Unico: in Comune di **Maretto (AT)**, **P.zza Monte Cervino n°1**, fabbricato composto catastalmente censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Fg. n. 5, mappale n.26, sub. 3, categoria A/4, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 170,43, alle seguenti coerenze:

- al piano interrato: cortile comune e altre unità immobiliari a due lati;
- al piano terreno (primo fuori terra): cortile comune, androne carraio e P.zza Monte Cervino;
- al piano primo (secondo fuori terra): cortile comune, altra unità immobiliare a due lati e P.zza Monte Cervino;
- al piano secondo ammezzato: altre unità immobiliari agli altri lati;
- al piano terzo sottotetto: sottotetto e cortile comune.

L'immobile oggetto è ubicato nella zona di P.R.G.C. vigente "Centro Storico". Il corpo di fabbrica destinato ad uso civile, presenta al piano interrato 3 vani destinati a cantina; piano terreno/rialzato destinato a zona giorno composto da ambiente cucina, bagno e vano scala; piano primo destinato a zona notte composto da n.2 camere da letto, bagno, disimpegno e vano scala; piano secondo/ammezzato composto da n.1 vano e corpo scala; piano sottotetto composto da n.1 vano soffitta e n.2 spazi di effettivo sottotetto.

La parte rustica si presenta al piano terreno aperta sull'androne carraio destinato a porticato, al piano primo aperta sull'androne carraio e sul cortile interno destinato a porticato.

La diversa distribuzione degli ambienti rispetto alla rappresentazione definita nelle planimetrie catastali è riconducibile ad un intervento di ristrutturazione iniziato e lasciato in sospeso.

Tutti gli ambienti sono liberi da arredi fissi e/o mobili ad esclusione del vano al piano secondo ammezzato e dei locali al piano interrato nei quali sono ammassate masserizie varie.

Le planimetrie catastali depositate differiscono dallo stato dei luoghi rilevati a causa dei lavori di ristrutturazione intrapresi ed all'attualità interrotti. L'unità immobiliare, in corso di ristrutturazione, dovrà comunque essere oggetto di variazione catastale a seguito del completamento delle opere.

La rappresentazione catastale della copertura non corrisponde alla situazione di rilievo causa un probabile errore di accatastamento che non produce effetti negativi ai fini della rendita catastale.

Esiste piena conformità tra il costruito e gli elaborati allegati all'atto autorizzativo (Denuncia di Inizio attività registrata presso il Comune di Mareto al prot. n. 781 del 28/03/2007).

L'immobile è peraltro gravato dalla servitù di comunione con altre unità immobiliari per quanto attiene la corte e l'androne carraio.

Per quanto attiene il porticato, a fronte dell'elevato stato di degrado statico e funzionale, si evidenzia che sarà necessario un intervento radicale di demolizione e completa ricostruzione.

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile e delle sue caratteristiche interne ed esterne si fa rinvio alla relazione di stima depositata nella procedura esecutiva **Ing. Felice Zappa** da intendersi qui integralmente trascritta e consultabile sui siti internet di cui infra. L'attestato di prestazione energetica non è dovuto in quanto trattasi di edificio allo stato attuale inagibile ed incompleto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 comma 5 della L.R. 13/2007.

Si da atto altresì che non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Ciascun aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma TU 380/2001 ed all'art. 40 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, nei termini dalle stesse previsti.

Il compendio immobiliare sopra descritto viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

- L'unità immobiliare sopra descritta viene posta in vendita in lotto unico al **prezzo base di € 24.300,00 (ventiquattromilatrecento/00)**, pari al prezzo di stima ridotto per dieci volte nei limiti di legge, **offerta minima valida € 18.225,00** (pari al 75% del prezzo base), **rilanci in caso di gara tra più offerenti € 500,00**.

Si precisa che sia l'offerta sia i rilanci in aumento in caso di gara non potranno prevedere importi con decimali.

- Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente 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

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione documenti sottosezione portale delle vendite pubbliche.

- L'offerta con i documenti allegati dovrà essere **depositata entro le ore 12.00 del giorno 05/10/2026** 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 casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. 32/2015. È consentito l'utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed appartenente a soggetto diverso, purché l'offerente firmi digitalmente la domanda di partecipazione prima di procedere all'invio.

- 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 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 di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, e se coniugato, il regime patrimoniale, codice fiscale e/o partita IVA residenza domicilio) qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana dovrà 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 26/02/15; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 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 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 potrà essere presentata da persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., in tal caso la procura speciale rilasciata dal Notaio all'Avvocato dovrà contenere l'esatta individuazione del bene che il mandante intende acquistare.

- 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 depositare tali dichiarazioni 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) e l'ammontare degli oneri fiscali.

Si precisa che la persona che provvede all'inserimento nel sistema dei dati relativi all'offerta è definita dall'D.M. 32/15 “**presentatore**”. Tale soggetto può coincidere o

meno con l'offerente ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante la propria PEC. In questo caso dovrà essere allegata all'offerta procura speciale notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale contenente i poteri e le facoltà conferite al presentatore.

Nel caso in cui l'offerta venga formulata da più soggetti, al "presentatore" dovrà essere conferita procura speciale notarile (o con scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale) da parte di ciascun offerente.

Nel caso in cui il "presentatore" sia una società di servizi, oltre ai documenti di cui infra, l'offerta dovrà contenere la visura camerale aggiornata della predetta società e copia del documento di identità del legale rappresentante della stessa.

- L'offerta dovrà altresì contenere:

- ✓ l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ il numero o altro dato identificativo del lotto;
- ✓ l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- ✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ il prezzo offerto, in ogni caso non inferiore al 75% del prezzo base, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto alla sospensione feriale;
- ✓ l'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ la data, l'orario ed 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;
- ✓ recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- ✓ espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso e del regolamento tecnico di partecipazione;
- ✓ espressa dichiarazione di provvedere all'adeguamento degli impianti alle normative vigenti in materia di sicurezza con espresso esonero della procedura dal produrre la certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza;
- ✓ ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- ✓ copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, se cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, copia del certificato di cittadinanza e/o eventuale permesso o carta di soggiorno;
- ✓ la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✓ la richiesta di agevolazioni fiscali;
- ✓ se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito di detti documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- ✓ se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione emessa dal Giudice Tutelare;
 - ✓ se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - ✓ se l'offerente è società o persona giuridica, certificato della società o ente rilasciato dalla Camera di Commercio, in data non antecedente i sei mesi, da cui risulti la vigenza della società o ente, il numero di iscrizione e di PIVA, il legale rappresentante e i poteri conferiti all'offerente se diverso dal legale rappresentante, nonché da fotocopia di valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;
 - ✓ 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;
 - ✓ se l'offerente è procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione.
- L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, **esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, avente il seguente codice IBAN: IT83J0608510300000000038566 acceso presso Banca di Asti s.p.a. Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n.139/2013 RGE, 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".

ESAME DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverrà il giorno **06/10/2026 alle ore 15.30**. In tale data sarà necessaria la presenza del creditore procedente e dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, che potranno farsi sostituire mediante apposita delega scritta, con ogni più ampia facoltà per il sostituto ivi compresa quella di accettare le offerte minime eventualmente proposte e di richiedere i successivi ribassi in caso di vendita deserta. Al riguardo si evidenzia che ai sensi del combinato disposto degli artt. 597 e 485 c.p.c., la mancata comparizione all'udienza comporterà l'approvazione implicita alla prosecuzione dell'udienza stessa sulla base delle offerte pervenute.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it

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

All'udienza fissata per l'esame delle offerte il Professionista Delegato verificherà:

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

Si precisa che in ogni caso l'offerta non è efficace e non sarà ammessa se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 (un quarto) al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

Si precisa altresì che 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 è pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è 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 (che verranno espressamente indicate 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 consequenziali.

Il Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione.

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, parimenti la gara verrà aperta 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà come prezzo base la migliore offerta proposta e offerte minime in aumento di importo pari a € **500,00 (cinquecento/00)** e dovranno pervenire entro il termine di fine gara. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà durata di **6 giorni** con inizio il **06/10/2026** subito dopo l'espletamento delle verifiche sulla regolarità della domanda, degli allegati e del bonifico sul conto ed avrà termine il **12/10/2026 ore 12.00**, salvo i prolungamenti come infra descritti.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile al Delegato e a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, l'elenco delle offerte in aumento e il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della succitata 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 o tramite SMS sul numero di utenza mobile indicato nell'offerta.

Si precisa che 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, maggiore importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione alle stesse allegata.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato dovrà altresì provvedere alla restituzione della cauzione ai non aggiudicatari, dedotti gli oneri bancari per il riaccredito e l'eventuale bollo, tramite bonifico sulle coordinate da cui è pervenuta la cauzione stessa.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Delegato darà notizia tramite PEC al Custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione dell'immobile, se non ancora avvenuta, nel caso in cui risulti occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

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. qualora, per effetto delle aggiudicazioni di uno o più lotti sia stata già conseguita la somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese così come 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 già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di giorni 120 dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese relative al trasferimento del bene nell'ammontare che il Delegato comunicherà tempestivamente.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo 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.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato e l'emissione del decreto di trasferimento avverrà successivamente alla stipula e all'erogazione del finanziamento ipotecario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 585 comma 3 c.p.c. e 2822 c.c.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 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 4 del D.lgs 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario stesso dovrà aver già fornito le coordinate bancarie 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, ovvero diverso importo che verrà quantificato dal Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 2855 c.c. previa necessaria interlocuzione con il

Professionista Delegato, versando il restante 20% (oltre agli oneri fiscali e la quota di compenso del Delegato ex art. 2 settimo comma DM 227/2015) sul c/c della procedura.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato l'attestazione dell'effettuato versamento a favore del creditore fondiario.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'Istituto di Credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di 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.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il Professionista Delegato verifichi: a) la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione dell'ipoteca; b) la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al G.E. per l'applicazione delle norme sopra indicate.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dall'ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Il mancato versamento del residuo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Delegato nel termine stabilito, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata.

La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione e qualora il ricavato definitivo dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al versamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Si precisa che gli oneri fiscali relativi al trasferimento comprendono imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, oneri tutti a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa infine che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non residente nel Comune di Asti dovrà eleggere domicilio nel predetto Comune al momento dell'aggiudicazione.

SI PRECISA

- nel caso in cui non ci siano istanze di assegnazione o non siano accoglibili e non siano pervenute offerte valide, verrà disposta nuova vendita con prezzo base d'asta, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c., sentiti i creditori.

- Gli immobili saranno venduti a corpo (e non a misura), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e D.P.R. 380/2001 e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con ogni pertinenza, accessione e accessori, ragione ed azione, servitù attive e passive e pesi inerenti, diritto, azione, usufrutto, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli cancellabili per ordine del Giudice (con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario), pesi rispettivamente inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dal **CTU Ing. Felice Zappa** nella relazione di consulenza tecnica che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale da intendersi qui trascritta, consultabile sui siti internet sopra indicati, a cui si rimanda per l'integrale descrizione degli immobili. La vendita, inoltre, avverrà nel rispetto delle "disposizioni operative in merito alle modalità

di espletamento delle vendite delegate nelle esecuzioni immobiliari a seguito dell'entrata in vigore delle norme sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulle aste telematiche”

- A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento verranno cancellate con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni venduti, la cancellazione di eventuali annotazioni e/o iscrizioni non dipendenti dalla procedura dovrà essere curata dall'aggiudicatario a propria cura e spese.

- Nessun risarcimento e/o indennizzo o riduzione di prezzo potrà essere preteso dall'aggiudicatario per eventuali differenze di misure o di stato.

- Alla vendita di che trattasi non si applicano le norme ex lege previste a garanzia di qualsivoglia genere di vizi e/o mancanza di qualità e, in ogni caso, la vendita non potrà essere risolta per alcun motivo compreso per l'eventuale esistenza di eventuali vizi, difformità e/o mancanza di qualità, qualsivoglia onere di qualsivoglia genere (ivi compresi oneri urbanistici o conseguenti al necessario adeguamento degli impianti alle norme vigenti nonché oneri condominiali per l'anno in corso e per l'anno precedente non corrisposti dal debitore esecutato) anche non considerati e specificati ed anche se occulti e non specificatamente evidenziati nell'elaborato del CTU, che in ogni caso non daranno titolo per poter ottenere risarcimento, indennità o riduzione di prezzo alcuno.

- In ogni caso con la presentazione della domanda di partecipazione, l'offerente si intenderà comunque edotto sul contenuto dell'ordinanza di vendita e della CTU anche in ordine alla regolarità degli impianti talché la procedura è esonerata dal produrre la relativa certificazione di conformità alle norme di sicurezza e saranno a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli adeguamenti e/o obblighi prescritti dalla legge.

- Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 e segg. C.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o avanti il G.E., o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'**Avv. Lorenzo Lombardi**, delegato alle operazioni di vendita, presso il proprio studio in Asti, C.so Dante n. 51 (Tel.0141/592942 – mail lombardi.lorenzo@fastwebnet.it) il quale a chi ne faccia richiesta, trasmetterà copia della relazione di stima e i relativi allegati e dove si potranno ottenere maggiori informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico.

- **Custode del compendio pignorato: Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino Strada Settimo n. 399/15 (Tel.011 4731714 – 011 485338, fax 011/4730562 – cell. 3664299971 – e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it, richieste.visite@ivgpiemonte.it).** Per la richiesta di visita avvalersi della procedura indicata sul portale delle vendite, in caso di mancato riscontro alla mail ordinaria inviare messaggio pec a ifir560@pec.ifir.it oppure a ifirto.immobiliari@pec.ifir.it.

- Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite e notificato agli aventi diritto ai sensi di legge, anche a mezzo PEC, oltre ad essere inserito nel portale del processo civile telematico intendendosi così conosciuto dalle parti costituite. Il presente avviso unitamente a copia dell'ordinanza emessa dal G.E. e a copia della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sarà pubblicato sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astalegale.net, www.astemobili.it, www.portaleaste.com, e www.publicomonline.it, secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione

nell'ordinanza di vendita nonché nella circolare del giorno 7 ottobre 2025 del Tribunale di Asti – Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari “relativa alle disposizioni in tema di pubblicità delle vendite esecutive immobiliari ex art. 490 c.p.c.”.

- Le condizioni stabilite nelle “disposizioni operative in merito alle modalità di espletamento delle vendite delegate nelle esecuzioni immobiliari a seguito dell'entrata in vigore delle norme sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulle aste telematiche” è consultabile sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti all'indirizzo www.ordineavvocatiasti.it

- **È possibile richiedere assistenza durante le operazioni di registrazione e di iscrizione alla vendita telematica e partecipazione ad Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. al numero verde 848.582031 o allo “staff vendite” al n. 0586/095310, dal lunedì al venerdì 09.00-12.00 / 15.00-17.00.**

Asti, li 13/07/26

**Il Professionista Delegato
Avv. Lorenzo Lombardi**