A v v . S A R A G A L L O
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

T R I B U N A L E D I A S T I

AVVISO DI VENDITA

R. G. Es. imm. n. 106/2023

G.E. Dott. G. A. MORBELLI

La sottoscritta **Avv. Sara GALLO** (c.f. GLL SRA 72S44 A479H) con studio in Asti, Via Giobert 9, PEC: gallo.sara@ordineavvocatiasti.eu , nominata professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 12.08.2025,

Vista l'ordinanza con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 106/2023 Rg. Es. Imm. contro: *indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30.06.2003 n. 196*;

Visti gli articoli 591 bis, 576 e 569 e segg. c.p.c.,

DISPONE LA VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 28 gennaio 2027, ore 16.00

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Dei seguenti immobili in **LOTTO UNICO** come individuati e descritti nella relazione di perizia CTU dott. ing. Christian BALDINI, in atti, cui integralmente si rimanda:

in una frazione del Comune di Cocconato (AT), lungo la S.P. 18. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un terreno di 2.900,00 mq. su cui risulta parzialmente costruito un fabbricato suddiviso in due unità immobiliare con capacità edificatoria ancora da sviluppare.

L'immobile presenta un'ottima vista verso l'arco alpino.

Il progetto depositato agli atti del Comune di Cocconato prevede la realizzazione di quanto segue:

Fabbricato porzione A

Piano seminterrato:

- Rimessa: 41,25 mq.
- Locale tecnico: 1,6 mq.

Piano terra:

- Cucina/Soggiorno: 34,75 mq.
- Ingresso: 7,20 mq.
- Bagno: 2,85

A v v . S A R A G A L L O
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

- Terrazzo: 11,95 mq
- Giardino

Piano primo:

- Camera: 16,70 mq.
- Camera : 15,20 mq.
- Bagno: 5,05
- Disimpegno: 7,10 mq
- Ripostiglio: 1,15 mq.

Fabbricato porzione B

Piano seminterrato:

- Rimessa: 41,25 mq.
- Locale tecnico: 1,6 mq.

Piano terra:

- Cucina/Soggiorno: 33,75 mq.
- Ingresso: 7,50 mq.
- Bagno: 3,50
- Terrazzo: 12,05 mq
- Giardino

Piano primo:

- Camera: 14,25 mq.
- Camera : 17,10 mq.
- Bagno: 5,60
- Disimpegno: 7,05 mq
- Ripostiglio: 1,15 mq.

I fabbricati risultano, a vista, di buona fattura. L'avanzamento dei lavori è al rustico. Risulta realizzata la struttura, la copertura, i tamponamenti esterni ed i tamponamenti interni.

Risultano ancora da realizzare, a titolo esemplificativo:

- i serramenti;
- i sottofondi;

A v v . S A R A G A L L O
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

- le pavimentazioni ed i rivestimenti;
- tutti gli impianti;
- le opere di finitura;
- parapetti, recinzioni, ecc..
- le tinteggiature;
- le opere esterne.

Il fabbricato A presenta gli intonaci realizzati. Oltre a quanto sopra è presente una porzione di lotto che può esprimere ancora una capacità edificatoria di circa 918 mc., considerando un'altezza virtuale di circa 3,5 m (in quanto non definibile in assenza di progetto) si ottiene una capacità edificatoria di circa 262 mq.. i

Il tutto così censito:

► A Catasto Terreni del Comune di Cocconato (AT):

- Foglio 13, particella n. 695, are 29

Certificato di destinazione urbanistica e vincoli

L'immobile ricade in zona C2.11 (Aree residenziali di nuovo impianto) con prescrizioni contenute nell'art. 10 delle N.t.A. e presenta il vincolo di distanze m. 6 da strade, m. 5 o aderenza da confini, m. 10 o aderenza da edifici.

Stato di occupazione:

come riferito dal CTU gli immobili risultano liberi.

Pratiche urbanistiche e conformità agli atti autorizzativi:

Si richiama integralmente la perizia CTU dott. ing. Baldini, che si intende qui per trascritta.

Nella propria relazione il CTU ha ribadito che si tratta di immobile in corso di costruzione ed ha rilevato che le pratiche edilizie relative all'immobile sono:

SCIA N. 2598 DEL 25/05/2012 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P.D.C. N. 11 DEL 29/05/2009)

P.D.C. N. 11 DEL 29/05/2009

A seguito del sopralluogo effettuato dal CTU e delle misurazioni eseguite non sono state rilevate significative divergenze tra la documentazione sopra richiamata e lo stato dei luoghi anche e soprattutto

A v v . S A R A G A L L O
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

in considerazione che i lavori risultano non completati e pertanto non risulta, tra la documentazione agli atti una fine lavori. Per quanto sopra l'immobile non è dotato di agibilità.

Si segnala inoltre che non risultano saldate le rate relative al pagamento del Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione come di seguito sintetizzato:

Costo di costruzione ancora da pagare rata 2/3/4 per un importo complessivo di € 4 495,45;

Oneri di Urbanizzazione ancora da pagare rata 2/3/4 per un importo complessivo di € 7.958,80;

Certificazione energetica

L'immobile oggetto di esecuzione, è costituito da:

un terreno con capacità edificatoria;

n. 2 fabbricati "parzialmente costruiti" e pertanto non agibili.

Per quanto sopra l'immobile oggetto di esecuzione non necessita di attestato di prestazione energetica.

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla perizia C.T.U. dott. ing. Baldini che si intende qui ritrascritta ed integralmente richiamata. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo di vendita degli immobili in LOTTO UNICO come sovra identificati è il seguente:

Prezzo base Euro 64.000,00 (sessantaquattromila/00), come da perizia di stima detratti costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione non saldati; sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base **(offerta minima pari a € 48.000,00 quarantottomila/00).**

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

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo.

Gli immobili sopraindicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU dott. ing. Christian BALDINI agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

A v v . S A R A G A L L O
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà esclusivamente con modalità telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

a) gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

b) portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it

c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Sara Gallo

§

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile posto in vendita.

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 di acquisto, con i documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 27 gennaio 2027** e dovrà essere inviata 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 ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei

Avv. SARA GALLO
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

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 co-lui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguito 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. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è un 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 da persona da nominare, a norma degli artt. 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 od 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, e l'ammontare degli oneri fiscali.

A v v . S A R A G A L L O
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

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 sevizi, 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 e 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 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

A v v . S A R A G A L L O
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 u. c. c.p.c.

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 di 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; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del co-dice 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 pro-cura 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 titolar 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;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente

A v v . S A R A G A L L O
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del 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'offerente, prima di effettuare l'offerta d'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 (conto corrente bancario presso **BANCA D'ALBA – Filiale di Asti, Corso Torino**); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 106/2023 R.G.E. – Lotto Unico - versamento cauzione**", dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN:

IT89Y 08530 10301 00000 0293 644

in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte ossia entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.

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.

A v v . S A R A G A L L O
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

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

Esame delle offerte

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato sottoscritto, presso il proprio studio in Asti, Via Giobert 9, **in data 28 gennaio 2027 alle ore 16.00.**

All'udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

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 e 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, il professionista delegato sottoscritto:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo, comprensivo della cauzione e del bollo, entro i termini sopra indicati;
- 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 l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura. A tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i dati personali di ciascuno offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

A v v . S A R A G A L L O
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

Deliberazione sulle offerte

Nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, il professionista delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il sottoscritto 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. 388 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il sottoscritto professionista delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Nel secondo caso, il sottoscritto professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto 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, 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 ed il rilancio minimo dovrà essere di almeno € 2.000,00. Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.

La gara inizierà in data 27 gennaio 2027 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà durata di 6

A v v . S A R A G A L L O
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

(sei) giorni, fino alle ore 12:00 del 3 febbraio 2027, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento, salvo i prolungamenti come *infra*-descritti.

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 sottoscritto 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 al numero di utenza mobile indicato nell'offerta.

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 sottoscritto 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 v v . S A R A G A L L O
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

 a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza le comunicazioni e notificazioni saranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale).

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese relative al trasferimento del bene.

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (c.d. antiriciclaggio).

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.

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 Delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.

Ove risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'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 contesta-

A v v . S A R A G A L L O
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

zioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo 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 di cui il creditore fondiario avrà 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 il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

L'istituto di credito fondiario dovrà depositare 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; in caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Il mancato versamento del residuo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Professionista 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 della procedura 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 analogamente a quanto disposto dall'art. 587 c.p.c.

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

Nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, il Professionista Delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c., tenuto comunque conto che il nuovo prezzo

Avv. SARA GALLO
Studio Legale Goria & Associati
Via Giobert, 9 – 14100 Asti
tel. 0141 59.34.61 - fax 0141 35.22.87

di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore e al custode. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre ad essere inserito nel portale del processo civile telematico intendendosi così conosciuto dalle parti costituite. L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a relazione di stima, sui siti internet

– www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.

– , www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it

almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita. La partecipazione alla gara presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Asti, Via Giobert 9 (Tel. 0141.593461, indirizzo e-mail: s.gallo@avvocatigoria.it).

Custode degli immobili: IFIR PIEMONTE I.V.G. SRL - TORINO, STRADA SETTIMO N. 399/15, TEL. 011 4731714 o 0114731217 o 366.6515980 - FAX 011 4730562, E-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; immobiliari@ifir.it; PEC: ifir560@pec.ifir.it, per le richieste di visita l'indirizzo e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it. Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.

Asti, 16.11.2026

Il professionista delegato

Avv. Sara Gallo

Firmato digitalmente da: GALLO SARA
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI ASTI
Data: 16/11/2026 16:41:31