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

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

nella procedura di espropriazione immobiliare R.G. n. 63/2012

G.E. dott. P. Amisano

promossa da

VALERIE SPV s.r.l. (avv.ti P. Monti, P. Ramello)**, già Italfondiario s.p.a.**

quale mandatario di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a.

Il sottoscritto avv. Sara Gallo, con studio in Asti, Via Giobert n. 9 (tel. 0141/593461, fax 0141/352287), in qualità di professionista delegato alla vendita nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G. n. 63/2012, vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 04 ottobre 2024 e successive proroghe

promossa da: Valerie SPV s.r.l. e per essa PHOENIX Asset Management s.p.a. già Italfondiario s.p.a. quale mandatario di Cassa di risparmio di Parma e Piacenza s.p.a.

contro: *indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196*,

AVVISA

che il giorno **4 febbraio 2027, ore 17.00**, presso il proprio studio in Asti, Via Giobert 9 si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in linea s.p.a. del seguente compendio immobiliare pignorato (meglio descritto nella perizia di stima corredata di fotografie e planimetrie pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it).

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OFFERTO IN VENDITA

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

"immobile in Frinco (AT) Via al Castello 17, censito al NCEU di Frinco F.2 n. 52 sub. 6 … il tutto come risulta dall'atto di compravendita - rogito notaio Bagnasco del 25/01/2002 rep. 117571".

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OFFERTO IN VENDITA

- In comune di Frinco AT (codice D802) al foglio n. 2 particella n. 52 sub.6 categoria A/2 classe 2 consistenza 13 vani rendita 624,40 Euro".

Si tratta di un vecchio fabbricato posto nel centro storico di Frinco (AT), nella via che sale all'antico castello posto sull'apice della collina, articolato su una manica principale verso strada e una manica secondaria ortogonale affacciata solo sul cortile, di tre piani fuori terra verso il cortile interno e affacciato sulla via al Castello, sovrastante il cortile di circa 3 metri e mezzo, per due piani.

Il fabbricato, di impianto tardo ottocentesco e di buona fattura di "casa padronale", insiste su un'area in pendenza dalla strada verso la valle della superficie complessiva di 870 mq., la particella n.54 del foglio n. 2 di Frinco, è realizzato con struttura in mattoni pieni e solai in travi in legno o ferro e voltini laterizi, tetto in coppi su struttura in legno in cattive condizioni, serramenti in legno con protezioni a persiana di discreta qualità ma ormai secolari, finzioni a suo tempo discrete ma, ormai, obsolete o addirittura demolite e sostituite.

All'edificio si accede dalla strada tramite una rampa parallela alla strada stessa che scende nel cortile al piano seminterrato su cui affacciano un portico coperto all'arrivo della rampa, la scala che serve i vari piani del fabbricato, due locali *ex* stalla e locali di sgombero nella manica risvoltata nord; dal cortile una scala esterna parallela alla manica nord scende alla cantina sottostante, in abbandono e pressoché inaccessibile.

Al piano primo-terreno verso strada si accede dalla citata scala interna e da una porta che si apre su una passerella che, scavalcando la rampa di accesso al cortile ribassato, comunica con la Via al Castello; al piano secondo si accede sempre dalla stessa scala.

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

L'edificio è stato oggetto per la parte principale, affacciata sulla via al Castello, di opere, interrotte e abbandonate, di ristrutturazione parziale o, comunque, di ricondizionamento negli scorsi anni così che i locali al piano terra verso strada, oggetto di ridistribuzione e rifacimento complessivo di pavimenti, rivestimenti e impianti sono nelle condizioni di un cantiere pressoché ultimato, le camere al piano primo verso strada sono state oggetto di demolizione di pavimenti e muri divisori e sono anch'esse nelle condizioni di un cantiere interrotto; le restanti parti nella manica risvoltata affacciata sul cortile interno sono in abbandono e in precarie condizioni strutturali con serramenti e pavimenti divelti o fatiscenti intonachi mancanti o scrostati e solai puntellati.

L'area del cortile e della scarpata verso valle è in abbandono e, dopo un breve pianoro lungo come lo sviluppo della manica laterale nord della casa, scende in una ripida scarpata incolta.

La consistenza e destinazione dei locali costituenti l'edificio sono sintetizzate come segue, con l'indicazione delle superfici lorde commerciali calcolate graficamente sulle planimetrie catastali stesse verificate in sede di sopralluogo dal CTU:

Al piano sottovia seminterrato e cantina (piano terreno verso cortile)

portico aperto verso il cortile e accessibile dalla rampa della superficie di mq.98 circa su cui si affacciano a sud un ex stalla della superficie di circa 32 metri quadrati e a nord la scala e due ampi locali di sgombero con volte pericolanti della superficie di circa 153 metri, cui sono sottostanti le cantine della superficie di circa 106 metri quadrati;

Al piano primo (piano terra verso strada)

A sinistra dell'ingresso dalla strada un alloggio quasi completamente ristrutturato composto da ingresso, bagno, ripostiglio, due camere, soggiorno, cucina, per la

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

superficie di mq.98 circa che si affaccia su un fienile rustico a nudo tetto inaccessibile.

A destra dell'ingresso dalla strada due vani (catastalmente camera e cucina) in abbandono e in cattive condizioni adibiti a magazzino di materiali edili della superficie di mq.46 circa.

Nella manica risvoltata a nord nel cortile la scala e due grandi camere in cattive condizioni manutentive con solai pericolanti affacciate su un balcone a ballatoio, il tutto per la superficie complessiva di circa 105 metri quadrati.

Al piano secondo (secondo fuori terra verso strada)

Scala che da accesso a quattro vani, catastalmente due camere, un bagno ed un ex fienile, allo stato non agibili in quanto oggetto di interventi di ristrutturazione interrotti, consistenti nello strappo di pavimenti, rivestimenti e impianti per una superficie complessiva di mq.160 circa.

Dall'indagine effettuata dal CTU arch. A. Fassone presso l'ufficio tecnico comunale di Frinco non è emersa l'esistenza di vincoli puntuali di carattere storico, paesaggistico, idrogeologico, se non per quanto riguarda l'inclusione dell'immobile nell'area perimetrata dal piano regolatore come "Centro Storico" così che eventuali interventi di ristrutturazione o comunque modificazione dell'assetto dell'edificio stesso sono soggetti ai disposti a particolari prescrizioni e modalità autorizzative derivanti dell' art. 24 della legge regionale urbanistica del Piemonte n.3 del 2013 (ex art.24 legge 56/1977) e dal Dlgs 42/2004.

Il tutto come da relazione di stima redatta dall'arch. A. Fassone e relativi allegati che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale.

Il CTU dà altresì atto della circostanza che la certificazione energetica non è stata redatta a seguito dei permessi a costruire e che non potrebbe essere redatta e depositata ai sensi della normativa vigente data la particolare condizione del

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

fabbricato, in parte cantiere incompleto e in parte edificio in abbandono privo di impianto di riscaldamento funzionante.

Ciascun aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma T.U. 380/2001 ed all'art. 40 VI comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173-quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt.17, 5°c. e 40, 6°c. L.47/85.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili sovra indicati 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 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 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

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

altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

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.

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

PREZZO

La vendita avverrà in LOTTO UNICO al **prezzo base di Euro 20.000,00 (ventimila/00)**. A norma dell'art. 571 c.p.c. saranno ritenute valide anche le offerte inferiori comprese entro il limite minimo del 75% del prezzo sopra indicato.

REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene posto in vendita è assoggettato ad imposta di registro.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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 incaricato alle operazione di vendita: avv. Sara gallo

- Per partecipare all'asta telematica è necessario registrarsi precedentemente al portale del gestore della vendita telematica selezionando "*Accesso Utenti*" sulla home page del sito www.astetelematiche.it, poi "*Registrati*" e seguendo infine le indicazioni presenti a video. La registrazione è gratuita, strettamente personale e deve essere eseguita una sola volta anche nel caso in cui l'offerente intenda partecipare a più di un'asta.
- L'offerta di acquisto potrà essere predisposta solo in via telematica tramite il modulo web "Presentazione Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it selezionando "*Partecipa*", poi "*Procedi sul portale delle vendite pubbliche*" e seguendo infine le indicazioni presenti a video. Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo

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

http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

- Chi intende partecipare alla vendita telematica deve poter essere identificato in maniera inequivoca. A tal fine sono previste due modalità:

– Utilizzo di una casella PEC IDENTIFICATIVA (PEC-ID). Trattasi di una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica alla Pubblica Amministrazione (art. 65, comma 1, lettera c-bis D. Lgs 07.03.2005 n. 82). In questo caso la casella PEC-ID deve appartenere a chi presenta l'offerta.

– Utilizzo di una casella PEC non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare l'offerta, purché l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo accreditato, prima di procedere all'invio.

- L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà pervenire **entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello indicato nel presente avviso** per lo svolgimento della vendita telematica, inviandola all'indirizzo di P.E.C. 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.
- Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita formulando un offerta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- Nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, residenza e stato civile dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge).

– Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene

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

aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile).

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare.
- Se l'offerente è persona giuridica, società, ente o associazione, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante pro tempore o da soggetto all'uopo autorizzato.
- I procuratori legali (avvocati) possono presentare anche offerta per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

- L'Ufficio giudiziario (Tribunale) presso il quale pende la procedura.
- L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura.
- Il numero del Lotto o dei Lotti per i quali l'offerta è proposta.
- I dati identificativi del bene.
- L'indicazione del nominativo del professionista delegato alla vendita.
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- L'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. In caso di indicazione di termine maggiore o in mancanza di indicazione, il termine per il versamento del prezzo sarà considerato di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.
- L'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione.
- La data, l'orario ed il CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- Il codice IBAN del conto dal quale è stato effettuato il bonifico per il versamento della cauzione.
- L'indirizzo delle casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
- Il recapito di telefonia mobile (cellulare) ove ricevere le comunicazioni previste.
- La dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

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

- L'eventuale richiesta di subentrare nel contratto di mutuo, se esistente, alle condizioni di cui all'art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993 (T.U.B.).
- L'eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato secondo le modalità previste dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia della contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
- Copia delle ricevuta attestante il versamento in modalità telematica del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00).
- Copia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.

– Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite l'offerente, renda la dichiarazione di cui all'art. 179 del codice civile sottoscrivendola ed allegandola all'offerta.

– Se l'offerente è minorenne, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta per conto del minore e copia del provvedimento di autorizzazione rilasciato dal Giudice Tutelare.

– Se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, anche copia di un documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta (tutore, curatore o amministratore di sostegno), nonché copia della sua nomina da parte del Tribunale e copia del provvedimento di autorizzazione rilasciato dal Giudice Tutelare.

– Se l'offerente è società, persona giuridica, ente o associazione, anche copia del certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive, ovvero la procura, la delibera o l'atto di nomina che giustifichino tali poteri. I predetti documenti non dovranno essere antecedenti i tre mesi rispetto alla data di vendita. Devono essere allegati i documenti del legale rappresentante;

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

- Se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea, anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

- Quando l'offerta è formulata da più persone, anche copia della procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti:
- In favore del titolare della casella di PEC-ID, quando la trasmissione dell'offerta avverrà tramite PEC-ID.
- In favore di colui che ha sottoscritto digitalmente l'offerta, quando la trasmissione della stessa avverrà tramite una casella PEC non identificativa.

- La richiesta, sussistendone i presupposti, di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "*Tribunale di Asti Es. Imm RGE 63/2012*" al seguente IBAN IT91 N060 8510 3000 0000 0035 218"

Il bonifico, con causale "*Tribunale di Asti Es. Imm. RGE 63/2012 Lotto Unico versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito della somma avvenga entro le ore dodici del giorno in cui si terrà la vendita telematica**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato NON riscontrasse l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito entro 10 (dieci) giorni mediante bonifico al netto degli eventuali oneri bancari. La restituzione avverrà esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale www.astetelematiche.it. Il professionista delegato aprirà le buste telematiche contenenti le offerte nella data ed all'orario sopra indicati.

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

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed attenendosi alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata indicata nell'offerta.

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

I professionista delegato verificherà la completezza delle informazioni richieste, dei documenti da allegare, accerterà l'effettivo accredito della cauzione ed il versamento del bollo di Euro 16,00.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il professionista delegato procederà così:

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, aggiudicherà il bene all'offerente.
- Se l'offerta è inferiore al prezzo base ma comunque pari o superiore all'offerta minima, aggiudicherà il bene all'offerente salvo che:

– Ritenga, sulla base di circostanze concrete, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

– Siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo più alto e con rilancio minimo di Euro 2.000,00 (duemila/00). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ogni offerente ammesso alla gara sarà comunque libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 4 febbraio 2027 alle ore 12,00 del 10 febbraio 2027.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine finale, la scadenza verrà prorogata automaticamente di 15 (quindici) minuti oltre il termine per consentire ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

Il delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale una volta conclusa la gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento (tali da dimostrare la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla base dei seguenti criteri 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 versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo.
- A parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c. non si procederà all'aggiudicazione qualora il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà versare 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo, comunicato dal professionista delegato, presumibilmente sufficiente per il pagamento di imposte, oneri, spese e competenze poste dalla legge a suo carico. Fatti salvi i successivi conguagli o rimborsi disposti dal professionista delegato all'esito della liquidazione da parte dei competenti Uffici.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione che sarà trattenuta dalla procedura, fatto salvo il maggior danno.

Alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona non è applicabile l'art. 584 c.p.c. in tema di offerte tardive, mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

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

Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un mutuo fondiario, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo alle condizioni di cui all'art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993 (T.U.B.).

Ove l'aggiudicatario non intenda valersi di detta facoltà, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di pagamento del saldo prezzo la percentuale del saldo prezzo indicata dal professionista delegato, versando la restante sul conto corrente della procedura.

E' necessario che il creditore munito di mutuo fondiario depositi nel fascicolo telematico e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito aggiornata recante indicazione: della data di inizio della morosità, del numero di rate insolute, del capitale residuo, degli interessi maturati e dei criteri adottati per la loro quantificazione.

L'aggiudicatario, qualora non già residente, dovrà eleggere domicilio nel Comune di Asti.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagata dal debitore esecutato – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in

violazione della normativa urbanistica ed edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

DELEGATO ALLA VENDITA

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 avv. SARA GALLO – dal lunedì al venerdì tra le ore 09,00 e le ore 19,00 – presso il suo studio in Asti (AT), Via Giobert 9 (tel. 0141/593461, email: s.gallo@avvocatigoria.it, P.E.C.: gallo.sara@ordineavvocatiasti.eu).

CUSTODE

Custode facente funzione: l'Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte S.r.l., con sede in Torino (TO), Strada Settimo n. 399/15, n. di tel. 011/4731717, fax 011/4731714, cellulare 366/4299971, email: immobiliari@ivgpiemonte.it, P.E.C. ifir560@pec.ifir.it, sito internet www.ivgtorino.it.

Il Custode fornisce informazioni sugli immobili in vendita e gestisce le eventuali visite agli stessi. Per concordare le visite scrivere a: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it.

ASSISTENZA TECNICA

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione e di partecipazione alla vendita telematica è possibile ricevere assistenza telefonica contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. ai seguenti recapiti (da lunedì a venerdì, dalle 09,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00):

- Numero verde: 848.58.20.31. Telefono: 0586/20141.

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia https://portalevenditepubbliche.giustizia.it.
- Pubblicazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.
- Pubblicazione sui siti internet, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia.

Asti, 17 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Sara Gallo

Firmato digitalmente da: GALLO SARA
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI ASTI
Data: 17/11/2026 11:01:01

Firmato digitalmente da: GALLO SARA
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI ASTI
Data: 17/11/2026 11:01:01