Avv. Donatella Fassio
14100 Asti – via Gozzano n. 19
Tel. 0141.351999 fax 0141.558079
donatella.fassio@infinito.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 36/2024

L'Avv. Donatella Fassio, con studio in Asti, via Gozzano n. 19 (tel. 0141/351999, fax 0141/558079, email: donatella.fassio@infinito.it, pec: donatella.fassio@ordineavvocatiasti.eu), nominata dal G.E., Presidente Dott. Gian Andrea Morbelli, professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza in data 15/07/2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

in comune di Cravanzana (CN), via San Rocco n. 19 (con precisazione che l'indirizzo risultante al Catasto è piazza Mercato):

- appartamento situato al primo piano del corpo scala B del fabbricato denominato "Condominio Delfina", composto da ingresso soggiorno, camera da letto, cucinino, bagno, terrazzo e balcone, con annessa cantina pertinenziale al piano interrato,

con proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e del regolamento condominiale.

Il complesso immobiliare fa parte del fabbricato denominato "Condominio Delfina", sito in via San Rocco n. 19, scale A-B-C, nel centro di Cravanzana.

Al fabbricato si accede tramite una rampa esterna che conduce al piano seminterrato dove si trova il portoncino di ingresso in ferro con specchiature vetrate, che dà accesso al vano scala condominiale pavimentato in marmo.

L'appartamento è dotato di portoncino blindato d'ingresso dal quale si accede direttamente al soggiorno e da lì si accede alla cucina e ad un corridoio che disimpegna il bagno e la camera da letto. I serramenti interni sono in legno con specchiature vetrate; i serramenti esterni sono in legno e dotati di vetrocamera e avvolgibili in plastica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a metano e radiatori.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico collocato nel bagno.

I pavimenti sono tutti in ceramica; le pareti della cucina e del bagno sono rivestite parzialmente con piastrelle di ceramica.

Al piano interrato è presente la cantina di pertinenza con pareti intonacate e pavimento in battuto di cemento, priva di finestra.

DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cravanzana: Foglio 3, particella 351, subalterno 10, piani S1-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 78 mq. (superficie totale escluse aree scoperte 74 mq.), rendita catastale euro 130,15 (così variati a seguito di inserimento in visura dei dati di superficie in data 09/11/2015).

COERENZE

L'appartamento si trova alle seguenti coerenze: vano scala condominiale, unità immobiliare di altra proprietà, area condominiale a due lati.

La cantina si trova alle seguenti coerenze: garage comune, unità immobiliare di altra proprietà, andito comune.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento del "Condominio Delfina", sito in Cravanzana (CN), via San Rocco n. 19, scale A-B-C.

SPESE CONDOMINIALI

Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c..

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto C.T.U. Arch. Cristina Baldi) risulta che i dati catastali e la planimetria non corrispondono allo stato di fatto.

Infatti, come indicato dal C.T.U. e come meglio precisato nel paragrafo "Pratiche edilizie e conformità edilizia", il cucinino è dotato di una portafinestra collocata in posizione traslata rispetto a quella indicata in planimetria e anche il corridoio del disimpegno ha una conformazione differente. Infine, sia il balcone sia il terrazzo sono stati entrambi chiusi con serramenti per creare due verande abusive che dovranno essere rimosse.

L'indirizzo indicato nei dati catastali è Piazza del Mercato, mentre quello corretto è via San Rocco n. 19: pertanto, dovrà essere effettuato un aggiornamento catastale.

Ad avviso del CTU anche la consistenza catastale indicata varierà, seppure in misura minima.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in precarie condizioni di manutenzione.

Le piastrelle dei pavimenti e dei rivestimenti sono in pessime condizioni di manutenzione, così come i sanitari nel bagno.

Pareti e soffitti sono intonacati e in alcuni punti presentano segni di muffe e umidità.

Tutti i locali sono ingombri di rifiuti per cui, ad avviso del perito, risulta difficile apprezzarne le finiture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone e occupato da materiali ed arredi di proprietà dell'esecutato.

Il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento del 14/07/2026, ha ordinato la liberazione dell'immobile a cura del Custode, che vi provvederà con spese a carico della procedura e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c..

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentarlo dalla relativa attività mediante apposita istanza da

inviare al custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del 04/08/2006, a rogito Notaio Gianluigi Borro di Alba, rep. 205208, raccolta 11429, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Alba in data 10/08/2006 al n. 2343 serie 1° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 11/08/2006 ai numeri 7874 reg. gen. e 5529 reg. part..

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti e, in particolare dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dal C.T.U., Arch. Cristina Baldi, risulta che il fabbricato è stato costruito e/o comunque realizzato in data successiva al 01/09/1967. Dal punto di vista urbanistico il compendio immobiliare è situato in zona di P.R.G.C. "R.E.1 - aree residenziali esistenti e di consolidamento" disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A..

PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Cravanzana, il C.T.U., Arch. Cristina Baldi, ha riscontrato l'esistenza delle seguenti PRATICHE/AUTORIZZAZIONI EDILIZIE riguardanti il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto di vendita:

- Concessione di Costruzione n. 2/1977 del 10/02/1977 per la "costruzione di nuovo fabbricato ad uso civile";
- Certificato di agibilità prot. n. 861 del 07/09/1983;
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 9/1983 del 09/06/1983 per la "variante in corso d'opera"

Dal confronto tra i permessi rilasciati e la situazione rilevata in loco, il C.T.U. ha constatato alcune difformità rispetto ai provvedimenti edilizi rilasciati. In particolare, il cucinino è dotato di una portafinestra collocata in posizione traslata rispetto a quella indicata in planimetria e sono presenti sia sul balcone sia sul terrazzo due verande installate abusivamente che dovranno essere rimosse; inoltre dovranno essere rimossi un radiatore posizionato sul terrazzo ad ovest e un rivestimento in legno sulle pareti della facciata.

Il perito evidenzia inoltre la sussistenza di una diversa conformazione planimetrica dell'appartamento, in quanto il corridoio del disimpegno presenta una conformazione rettilinea invece che ad L: ciò potrebbe coinvolgere anche l'unità immobiliare adiacente a causa della contiguità planimetrica. Si precisa che in ogni caso l'aggiudicatario potrà procedere anche autonomamente con la regolarizzazione presentando una pratica di sanatoria.

Vista la presenza di opere abusive, l'aggiudicatario dovrà procedere alle sanatorie ed alle rimozioni sopra descritte sostenendo un costo presunto di euro 5.500,00 circa, comprensivo dell'importo per lo smaltimento, che è stato detratto dal prezzo di stima dell'immobile.

Dal punto di vista condominiale, il C.T.U. segnala inoltre la difformità di alcune aperture esterne non realizzate o posizionate in modo difforme rispetto al progetto.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 ed all'art. 40, comma 6, legge 28/02/1985 n. 47.

Per la sanatoria delle irregolarità edilizie, sia di quelle riscontrate dal C.T.U. che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e a propria cura e spese, presentare domanda

di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005, e, in particolare, all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 bis, di dotare gli immobili oggetto di vendita dell'attestato di prestazione energetica che agli atti risulta che l'immobile è sprovvisto di detta certificazione.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto, Arch. Cristina Baldi, nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra, da ritenersi qui ritrascritta e costituente parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

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

REGIME FISCALE

La cessione sarà assoggettata ad imposta di registro in misura proporzionale e ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa.

**** ****

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: EURO 33.000,00
OFFERTA MINIMA (sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base, fino al limite del 75% dello stesso): EURO 24.750,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 900,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 26 gennaio 2027 alle ore 12:00 con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 27 gennaio 2027 alle ore 16:00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: in Asti, via Gozzano n. 19, presso lo studio del professionista delegato, Avv. Donatella Fassio

CAUZIONE: PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 20 K 08530 10300 000000303143

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti ex lege, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, sarà generata l'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi, ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "**Manuale utente per l'invio dell'offerta**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= il presentatore può essere l'offerente, personalmente o a mezzo di avvocato, o un suo mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;

= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 commi 4 e 5 del D.M. 32/2015. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12:00 del 26 gennaio 2027.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:00 del 26 gennaio 2027.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta),** con la precisazione che, nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace, l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;

= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta la carta d'identità elettronica;

= copia dell'autorizzazione del competente Giudice in caso di offerta presentata per conto del

minore o del soggetto incapace;
= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario residente in Italia o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente 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;
= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità, da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
= se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".
I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.
Indicazioni particolari:
= se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se si vuole escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
= se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale;
= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che, nel caso di offerta quali procuratori, la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE
La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca d'Alba credito cooperativo s.c., filiale di Asti, corso Alfieri n. 55, alle seguenti **coordinate IBAN**: **IT 20 K 08530 10300 000000303143** intestato a "**Trib. di Asti esec. imm. 36/2024 R.G.E.".**
La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.
Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e, nel caso di esecuzioni con più lotti, l'indicazione del lotto cui essa è riferita.
La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario, senza decurtazione di eventuali spese bancarie, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00). Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica ed informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

È possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di ASTI, avente i seguenti recapiti:
indirizzo: Torino, Corso Francia n. 81, CAP 10138
telefono: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980
email: ivgasti@ivgpiemonte.it; richieste.visite@ivgpiemonte.it
pec: ifir560@pec.ifir.it

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

****

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato al seguente recapito email: donatella.fassio@infinito.it per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

- B –

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Asti, via Gozzano n. 19.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Asti, via Gozzano n. 19 nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00, previo appuntamento.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **27 gennaio 2027 alle ore 16:00**.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle stesse.

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c..

In caso di unica offerta valida il professionista delegato procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c., come di seguito:

a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'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;
- 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.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, inizio **il giorno 27 gennaio 2027 alle ore 16:00 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 2 febbraio 2027 alle ore 12:00**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno dal gestore della vendita telematica comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;

b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto dell'atto di matrimonio);

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, adoperando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal sottoscritto professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, mentre sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: detti adempimenti saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli

adempimenti del decreto di trasferimento.
In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..
L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)
Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, a pena di decadenza dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato dichiarazione scritta, in bollo, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (c.d. antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica c.d. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO
Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e alle condizioni prestabiliti dalle singole banche: in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al sottoscritto professionista delegato. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, si trova sul sito www.abi.it (https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/) o può essere richiesto al professionista delegato.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:
= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della relazione peritale sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it.
Asti, 30 ottobre 2026

Il professionista delegato
Avv. Donatella Fassio