TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA
Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n.118/2024
G.E. Dott. Andrea Morbelli

La sottoscritta, Avv. Maria Gabriella Arcuno (c.f. RCNMGB74M65B429T), con studio in Asti, Piazza Roma n. 10, tel 0141 557244 - fax 0141 557233 - PEC arcuno.mariagabriella@ordineavvocatiasti.eu, nella qualità di Professionista Delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alle operazioni di vendita nella presente procedura, giusta ordinanza 22/1/2026 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott. Andrea Morbelli,

DISPONE LA VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili in **LOTTO UNICO:**

Diritto di PIENA PROPRIETA' per 1/1 dei seguenti immobili siti nel Comune di San Damiano d'Asti (AT), Fraz. Verzeglio n. 25/A:

- **fabbricato** censito al **C.F.** al **F. 32, part. 459, cat. A/4, classe 3, vani 6, rendita catastale Euro 223,11:** entrostante terreno di pertinenza della superficie catastale di 370 mq, ora ente urbano, **F. 32, part. 459, are 3 e centiare 70**, confinante con stesso F.32, mappali numero 79, 76, 451, 74,106, 103,102;
- **terreno** censito al **C.T.** al **F. 32, part. 75,** frutteto di **are 7 e centiare 60, R.D. Euro 11,97 e R.A. Euro 8,44**, posto alle seguenti coerenze: stesso F. n. 32, mappali 79,76, 451, 74, 106, 103, 102.

Il fabbricato è costituito, al piano terra da: ingresso, cucina dotata di tre finestre con pavimento in Klinker, soggiorno dotato di due finestre e pavimento in resina, bagno con pavimento in resina e rivestimento in piastrelle di ceramica, ripostiglio e porticato sul retro; al piano primo da: 2 camere con pavimento in Klinker, bagno con pavimento in Klinker e rivestimento in piastrelle di ceramica, 3 disimpegni, balcone con pavimento in Klinker. Le finestre al piano terra sono dotate di inferriate. Le porte interne in legno tamburato piene. Il portoncino di ingresso è in legno così come i serramenti esterni, dotati di doppio vetro e le persiane.

Si accede al fabbricato tramite una strada vicinale non asfaltata che si dirama verso sud dalla Strada per Verzeglio e che termina davanti all'immobile in esame costituendo anche una servitù di passaggio per l'accesso alla proprietà confinante.

Il terreno è situato a sud del fabbricato separato dall'area cortilizia dell'unità immobiliare confinante ed è attualmente allo stato gerbido.

Il fabbricato non è dotato di impianto di riscaldamento funzionante in quanto la caldaia, i radiatori e il camino della cucina sono stati rimossi. Così come quasi tutti i frutti e le placche dell'impianto elettrico il quale risulta anch'esso non funzionante. La copertura del sottotetto ha struttura in legno e manto di copertura in coppi.

Il bene risulta non occupato e libero da arredi. Non risultano in essere contratti di locazione.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idreologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico.
Non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, né obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.
Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, diritti di usufrutto, uso, abitazione) e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.
Esiste una servitù di passaggio sull'area di pertinenza in quanto la strada antistante è l'unica che consente l'accesso all'unità immobiliare confinante.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Il ctu ha constatato la sostanziale regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato.
L'unica difformità è relativa alla porta di accesso al disimpegno della scala che conduce al sottotetto dal piano primo, che è stata realizzata dalla camera a est invece che dalla camera a ovest come indicato nella pianta di progetto allegato alla DIA n. 2005/1862. Nella planimetria catastale tale porta non è indicata né da un lato né dall'altro.
Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità dello stabile.
L'acquirente, al fine di ricondurre il fabbricato alla condizione di legittimità, dovrà predisporre una CILA in sanatoria, trattandosi di una porta interna, la cui sanzione amministratriva sarà valutata dall'ufficio tecnico del Comune (solitamente Euro 1.000).
Il costo costo di tale pratica di sanatoria, comprensivo dell'onorario professionale dei tecnici per i vari adempimenti, dell'aggiornamento catastale, dei diritti di presentazione e del costo della sanzione amministrativa, viene sommariamente stimato in circa Euro 3.500, importato portato in detrazione dalla stima del bene.
L'immobile pignorato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.
In caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 del citato Testo Unico e di cui all'articolo 40 della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge n. 47/1985.

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo base di vendita degli immobili sopra identificati è di **Euro 81.550,00** come da perizia di stima; sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, **fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima: Euro 61.162,50).**
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 pere vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo.
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 (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) 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 altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dall'aggiudicatario.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

MODALITA' DELLE 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: società Astalegale.net s.p.a.;
b) portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it
c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: avv. Maria Gabriella Arcuno

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 presentate solo in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente 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 e i relativi documenti allegati dovranno essere depositati entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, ovverosia **entro le ore 12:00 del 11/1/2027** mediante invio 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 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, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all' art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005 . Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe

sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome e 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, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata 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 *posta elettronica certificata per la vendita telematica*) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 c. 7 del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì riportare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste,
- 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,

- 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 all'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 della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); se, invece, si vuole escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite l'offerente, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., da allegare all'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché 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 l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o persona giuridica, copia del documento (es. certificato del Registro delle Imprese) ovvero la procura o la delibera che ne giustifichino i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura "Proc. Esecutiva n. 118/2024 R.G.E." (c/c bancario presso Banca d'Alba – credito cooperativo - **IBAN IT49A0853010304000000301313**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato anche nel sito www.spazioaste.it.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 118/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN sopra indicato, 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.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.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 del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato sottoscritto, presso il proprio studio, in Asti, P.zza Roma n. 10, **in data 12 GENNAIO 2027 alle ore 15:00.**

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 esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it. accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato sottoscritto:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;
- i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i dati personali di ciascun offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 un'unica offerta valida il professionista delegato procederà come segue:
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" indicato nell'avviso di vendita ma pari all'offerta "minima" (75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
- ritenga che vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi specificamente nel verbale); in tale caso, il professionista delegato comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso, il professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.
Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e 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 parteciparvi o meno.
Il rilancio minimo dovrà essere di almeno Euro 1.000,00 (mille/00). Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.
La gara avrà inizio in data 12 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 (sei) giorni, fino alle ore 12.00 del 19 gennaio 2027, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 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.spazioaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.spazioaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.
Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità:

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

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.
Entro 10 giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria:

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

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.
Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).
Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto della aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione.

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 improrogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario, nello stesso termine e con le medesime modalità, dovrà versare altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 585-587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo 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 D.Lgs. 21/11/2007, n. 231 (c.d. antiriciclaggio).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 585 ult. c. cpc, l'aggiudicatario dovrà, nel termine di decadenza del saldo prezzo e a pena di decadenza dall'aggiudicazione, rilasciare al delegato la dichiarazione scritta contenente le informazione prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007, n. 231.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e l'emissione del decreto di trasferimento 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 c.p.c. e 2822 c.c.

Ove risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma, 5 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al professionista delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo del 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 all'ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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

credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.
Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato verifichi: la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data di iscrizione dell'ipoteca; la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria.
In caso di più creditori fondiari, perverrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo del prezzo.
Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ed il delegato fisserà una nuova vendita: se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 c.p.c.
L'aggiudicatario provvisorio qualora non già residente nel Comune di Asti dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudiazione.
Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio sono a carico della procedura.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese per le pratiche di accatastamento e per il compenso del delegato per tutte le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

Pubblicità e informazioni

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ad debitore e al custode. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
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 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 dall'avvocato delegato presso il suo studio in Asti, P.zza Roma n. 10 (tel. 014557244, indirizzo e mail: gabriarc74@libero.it , pec: arcuno.mariagabriella@ordineavvocatiasti.eu ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita, in giorni feriali, tra le ore 8:00 e le ore 18:00, previo appuntamento telefonico.
Gli interessati all'acquisto potranno visionare i compendi pignorati contattando il custode degli immobili: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE con sede in Torino (TO), C.so Francia n. 81, tel. 011.485338/011.482822/011488913 – cell. 366.4299971; e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it.
Asti, 2 novembre 2026
Il Professionista Delegato
Avv. Maria Gabriella Arcuno