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

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 6/2024

La G.E. Dott.ssa Laura BRIZI

La sottoscritta Avv. Sara GALLO (c.f. GLL SRA 72S44 A479H) con studio in Asti, Via Giobert 9, PEC: gallo.sara@ordineavvocatiasti.eu, nominata professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 03.03.2026,

Vista l'ordinanza con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 6/2024 Rg. Es. Imm. contro: indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30.06.2003 n. 196;

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

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 4 febbraio 2027, ore 16.00

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

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

LOTTO UNICO

in Comune di Isola d'Asti (AT), Corso G. Battista Volpini 118, unità immobiliare ad uso residenziale situata al secondo piano (3 f.t.) del compendio condominiale, dotata di cantina posta al piano terreno (1 f.t.) dello stesso compendio; risulta così composta:

- PIANO SECONDO (3 f.t.): soggiorno-cucina, due camere, wc, balcone e terrazzo, posto alle coerenze di: affaccio su particella 147, scala comune, altra u.i.u., affaccio su particella 632, affaccio su via pubblica, salvo altri e/o variati;
- PIANO TERRENO (1 f.t.): locale ad uso cantina posto alle coerenze di: altra u.i.u., particella 147, particella 632, corridoio comune, salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare ad uso autorimessa è situata al piano terreno (1 f.t.) del fabbricato collocato in corpo staccato e risulta così composta:

- PIANO TERRENO (1 f.t.): locale ad uso autorimessa posto alle coerenze di: altra u.i.u., particella 632, altra u.i.u., particella 632, salvo altri e/o variati.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

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

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio "Condominio Rapetti" attualmente amministrato dal geom. Valsasna Andrea

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Isola d'Asti:

- Foglio 2 particella 147 sub 23; piano T-2, cat. A/2, classe 2, di vani 4, rendita di Euro 163,20
- Foglio 2 particella 632 sub 16; piano T, cat. C/6, classe U, di mq 15, rendita di Euro 30,99

immobili che, a seguito di aggiornamento catastale, **ad oggi risultano così censiti**:

- Foglio 2 particella 147 sub 28; cat. A/2, classe 2, di vani 3,5, rendita di Euro 142,80;
- Foglio 2 particella 147 sub 29; cat. C/2, classe U, 2 mq, rendita di Euro 3,31;
- Foglio 2 particella 632 sub 16; cat. C/6, classe U, di mq 15, rendita di Euro 30,99

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Elisa Valpreda) risultano diverse difformità, meglio descritte nella CTU a cui integralmente si rimanda.

A titolo esemplificativo si segnalano relativamente all'appartamento:

presenza di finestra nel locale "cucina-soggiorno" ma rappresentata quale porta-finestra, lievi difformità interne e di altezza interna;

-relativamente all'autorimessa:

lievi difformità di altezza interna e posizionamento della basculante sul filo interno della muratura ma rappresentata sul filo esterno.

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

ATTO DI PROVENIENZA:

Atto di Compravendita a rogito Dott. Ratti Luciano di Asti del 29/04/2008 rep. 46044/25743 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 14/05/2008 al n. 3192

CONFINI:

I confini catastali del bene risultano essere:

per quanto riguarda la particella 147 su cui insiste il fabbricato comprendente le unità abitative con locali accessori quali cantine: foglio 2 particelle 379, 421, 632, strada, salvo altri e/o variati;

- per quanto riguarda la particella 632 su cui insiste il fabbricato comprendente le unità ad uso

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

autorimessa: foglio 2 particelle 147, 421, 631, strada, salvo altri e/o variati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come segnalato dal Custode, l'immobile, precedentemente occupato dai conduttori, è stato rilasciato in data 02.12.2025.

Qualora l'immobile risulti occupato, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Elisa Valpreda) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'Ufficio tecnico del Comune di Isola d'Asti, ha inoltrato alla CTU la seguente documentazione:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 460 del 17/05/1971 per "riattamento casa civile abitazione" e Certificato di Abitabilità del 21/05/1975;
- Licenza Edilizia n. 95 del 25/08/1974 per "copertura terrazzo";
- Licenza di Costruzione n. 209 del 19/07/1976 per "la posa in opera di box in lamiera prefabbricati";
- Autorizzazione n. 38 del 07/05/1980 per "cambio di destinazione d'uso di locale (da terrazzo chiuso – vedere licenza edilizia n.95/74 – a locale per esposizione e commercio)";
- Autorizzazione n. 823 del 28/09/1993 per "esecuzione di lavori per la posa di due box prefabbricati";
- Denuncia di Inizio Attività n. 21 del 30/03/2006 per "restauro e risanamento conservativo di parte di edificio con destinazione residenziale";
- Denuncia di Inizio Attività n. 41 del 17/06/2006 per "restauro e risanamento conservativo di parte di edificio con destinazione residenziale – variante ad opere comunicate con DIA n. 21/2006 prot. 1844 del 30/03/2006";
- Denuncia di Inizio Attività n. 5 del 07/02/2007 per "variante al Permesso di Costruire n. 111 del 24/08/2006" e Certificato di Agibilità n. 11/2007 del 06/07/2007;

CONFORMITA' EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di esecuzione, come già segnalato presenta le diverse irregolarità edilizie per le quali si rimanda alla CTU.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2025 205465 0006, redatto in data 08.08.2025, classe energetica D.

SPESE CONDOMINIALI

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.

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.

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 dalla eventuale necessita 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 nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

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

PREZZO BASE: € 35.000,00

OFFERTA MINIMA: € 26.250,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

Si evidenzia che, con riferimento ai valori sopra descritti, si dovrà considerare quanto emerge dalla CTU integralmente richiamata in merito alla situazione edilizio-urbanistica e catastale del compendio immobiliare: più precisamente, il costo per l'ottenimento della sanatoria edilizia, laddove ammissibile, per parte delle opere realizzate in difformità, con tutte le riserve ivi esposte, indicativamente in € 15.500,00 (euro quindicimilacinquecento/00) circa oltre oneri di legge, oltre a sanzione amministrativa ai sensi del DPR 380/2001 determinata dal responsabile del procedimento**.**

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 03.02.27 ore 12.00 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 4 febbraio 2027 ore 16:00

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 14 J 08530 10301 000000299152

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 a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE 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, verrà

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

consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, 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, dovrà essere inviata, 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 delle 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 e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

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,

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

comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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 co. 4 e 5 del DM 32/15. 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 14.07.2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata successivamente.

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

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

avverrà a detta udienza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data e l'orario ed il numero di CRO 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.

p) 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;

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

All'offerta 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 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 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 ovvero la pro-cura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= la richiesta di agevolazioni fiscali;

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

= 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 **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.

= se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 6/2024 R.G.E. – Lotto Unico - versamento cauzione**",

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

dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN:

IT 14 J 08530 10301 000000299152

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.

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, le cui coordinate sono **IT 14 J 08530 10301 000000299152**

con la seguente causale "**Proc. Esecutiva n. 6/2024 R.G.E. – Lotto Unico - versamento cauzione**"

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.

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, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, 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. 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

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

center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

E' 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 con uffici in TORINO, corso Francia 81 (tel.: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; mail: ivgasti@ivgpiemonte.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 andranno concordate con il custode.

- 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 Giobert 9.

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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per **il giorno 4 febbraio 2027, ore 16.00**.

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

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza

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

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 si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo);

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.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà come prezzo base la migliore offerta proposta ed il rilancio minimo dovrà essere di almeno € 2.000,00. Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.

La gara inizierà in data 4 febbraio 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 10 febbraio 2027, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento, salvo i prolungamenti come *infra*-descritti.

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

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.

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

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

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

L'aggiudicatario, entro 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 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 il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

* * * * *

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

PER IL CREDITORE FONDIARIO (Art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385):

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il

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

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 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 tutte le spese indicate all'art.2 c. VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario.

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 prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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 cd. antiriciclaggio di cui sopra.

* * * *

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

- www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.
- , www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it

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

Asti, 17 novembre 2027

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 10:03:18