

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

La sottoscritta Avvocato Valeria Filippi con studio in Asti, Corso Alfieri n. 284 (C.F. FLPVLR72R69D742W), vista l'ordinanza 21/03/2016 del Giudice dell'Esecuzione di delega delle operazioni di vendita nell'Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 230+244/2012+323/2013 promossa da Condominio Corso Casale 88 e D.I.R.A. SRL contro: *indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196*,

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

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. ed art. 24 D.M. 32/2015

dei seguenti beni immobili siti in Asti, Corso Casale n. 6 e n. 82-84-86-88:

**Lotto 1:** foglio 81, mapp. 317, sub. 20 e 21.

**Lotto 2:** foglio 81, mapp. 317, sub. 22

**Lotto 3:** foglio 81, mapp. 542, sub. 1.

**Lotto 4:** foglio 81, mapp. 542, sub. 2.

**Lotto 5:** foglio 81, mapp. 1595.

**Lotto 6:** foglio 81, mapp. 1758, sub. 1.

**Lotto 7:** foglio 81, mapp. 1758, sub. 2 e 3.

\*\*\*

**Descrizione compendio immobiliare**

Gli immobili pignorati risultano essere composti da n. 2 corpi di fabbrica, uno sito in C.so Casale n. 6, composto da n. 2 unità immobiliari adibite a civile abitazione, l'altro sito in C.so Casale n. 82-84-86-88, composto da n. 2 unità immobiliari ad uso commerciale, una tettoia e n. 3 garage situati nel cortile interno del condominio.

Il fabbricato ubicato in C.so Casale n. 6 risulta essere stato edificato negli ultimi anni dell'Ottocento in quanto il primo permesso è risalente al 1893. La struttura portante è in muratura; la copertura realizzata con piccola e grande orditura in legno e manto di copertura in coppi vecchi. I balconi sono stati realizzati con pignatte e calcestruzzo; l'immobile risulta essere in mediocre stato di conservazione. Il suddetto fabbricato risulta essere composto da n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale situate al piano secondo sprovvisto di ascensore (Fg. 81 mapp. 317 sub. 20, Fg. 81 mapp. 317, sub. 21).

L'unità immobiliare censita al Fg. 81 mapp. 317 sub. 20, risulta essere composta da cucina, soggiorno, n. 3 camere da letto, n. 1 corridoio, n. 2 bagni, un piccolo disimpegno tra zona giorno e zona notte, n. 3 balconi e cantina situata al piano interrato. La pavimentazione interna è in ceramica in tutti i locali tranne che nelle camere da letto che è in legno; i serramenti esterni sono in PVC con doppi vetri e chiusure oscuranti con tapparelle in plastica per quanto riguarda le finestre con affaccio su strada pubblica (lato nord-est) mentre quelli con affaccio su cortile (lato sud-ovest) sono provvisti di persiane in alluminio. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e termosifoni come elementi radianti. L'altezza interna dell'unità immobiliare risulta essere di mt 3,10.

L'unità immobiliare censita al Fg. 81 mapp. 317, sub. 21, risulta essere composta da cucina, camera, bagno, un corridoio che porta al balcone che mette in comunicazione le tre unità immobiliari e un balcone di esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in esame. Il CTU ha evidenziato che questa unità immobiliare risulta essere accatastata, ma senza autorizzazioni alla realizzazione pertanto abusiva e - verificati i parametri urbanistici - risulta inedificabile, pertanto la stessa non è sanabile.

La pavimentazione interna è in ceramica; i serramenti esterni sono in metallo senza oscuranti. L'impianto di riscaldamento è assente e, l'acqua calda sanitaria, viene prodotta mediante boiler elettrico. L'altezza media interna dell'unità immobiliare risulta essere di mt. 2,95.

Il fabbricato ubicato in C.so Casale n. 82-84-86-88 risulta essere stato edificato negli anni Cinquanta. La struttura portante è in cemento armato con tamponatura in muratura e tetto realizzato in cemento armato con manto di copertura in tegole; i balconi sono stati realizzati con pignatte e calcestruzzo; l'immobile risulta essere in mediocre stato di conservazione.

Nel suddetto fabbricato le unità immobiliari oggetto del pignoramento, tutte situate al piano terreno, sono n. 2 unità ad uso commerciale (Fg. 81, mapp. 542, sub. 1, Fg. 81 mapp. 542 sub. 2) n. 3 garage (Fg. 81 mapp. 1758 sub. 1-2-3) e una tettoia (Fg. 81 mapp. 1595) situati nel cortile interno del condominio.

L'unità immobiliare censita al Fg. 81, mapp. 542, sub. 1, corrispondente al numero civico 82-84, è composta da locale di vendita con ufficio, spogliatoio, un bagno e cantina situata nel piano interrato. All'unità si accede direttamente dal corso oppure dal cortile interno che è un bene comune con censibile dell'intero condominio. I locali presentano una pavimentazione e un rivestimento delle pareti per un'altezza di 2,00 mt. con piastrelle in ceramica; i serramenti esterni sono in ferro con vetro semplice per quanto riguarda la vetrata con affaccio sulla pubblica via mentre i serramenti con affaccio al cortile interno sono in legno, con vetro semplice e come oscuranti tapparelle in ferro. L'impianto di

riscaldamento, combinato con l'acqua calda sanitaria, è autonomo servito da caldaia a metano con termosifoni in ghisa. I locali hanno un'altezza media di 3,00 mt., ribassato a 2,90 mt., mentre nello spogliatoio l'altezza è di 2,66 mt.

L'unità immobiliare censita al Fg. 81 mapp. 542 sub. 2, corrispondente al numero civico 86, è composta dal negozio con retro e da una cantina al piano interrato, anch'esso ha accesso dalla strada e dal cortile interno. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, i serramenti esterni sono in legno e vetro semplice per la vetrata con affaccio sulla pubblica via mentre i serramenti del retro sono in legno a vetro semplice e con oscuranti tapparelle in ferro. L'impianto di riscaldamento è assente. L'altezza dei locali è di 3,00 mt.

Le due unità immobiliari sopra descritte hanno diretto accesso al cortile condominiale, nel quale si trovano la tettoia, attualmente priva di copertura in quanto oggetto di sanatoria edilizia, realizzata in ferro e pannelli prefabbricati leggeri censita al Fg. 81 mapp. 1595 e n. 3 garage con struttura in muratura e come copertura solaio piano censiti al Fg. 81 mapp. 1758 sub. 1-2-3, di cui i sub. 2 e 3 sono stati uniti in un unico garage. Alle suddette unità è possibile accedervi tramite l'androne condominiale corrispondente al numero civico 88.

### **Confini**

Gli immobili oggetto di pignoramento che insistono sulla particella n. 317 confinano, sullo stesso Foglio di mappa, da Nord in senso orario con le particelle n. 310-1850-Pubblica via (Corso Casale)-318-1843. Gli immobili, le cui particelle sono adiacenti fra loro ed insistono sui mappali n. 542, 1595, 1758 confinano, sullo stesso Foglio di mappa, da Nord in senso orario con le particelle 1662-713-1716-Pubblica Via (Corso Casale)-198-458.

### **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di due edifici condominiali con i relativi millesimi e parti comuni. Gli immobili censiti al Fg. 81 mapp. 317 sub. 20-21 appartengono al Condominio Corso Casale 4 e presentano un totale di 200/1000; in tale Condominio non vi sono delle vere e proprie tabelle millesimali, ma le spese vengono ripartite in parti uguali e ad ogni unità sono assegnati 100/1000 e vengono considerate soltanto due delle tre unità presenti nel suddetto fabbricato.

Gli immobili censiti al Fg. 81 mapp. 542 sub. 1-2, mapp. 1595, mapp. 1758 sub. 1-2-3 fanno parte di Condominio Corso Casale 88 e i millesimi sono suddivisi in millesimi padronali pari a 133,00/1000 e millesimi di proprietà generali pari a 33,25/1000.

### **Conformità alle autorizzazioni/concessioni amministrative**

Per il Mapp. 1758 sub. 2 e 3 il CTU ha riscontrato la demolizione della tramezza interna di divisione dei due garage trasformato in un unico locale avente accesso con unico basculante dal cortile interno, viene stimato un costo per redigere le pratiche a sanatoria e relativo accatastamento di circa € 1.500,00 con l'aggiunta delle sanzioni che il Comune applicherà in merito alle disposizioni vigenti.

Relativamente al Mapp. 317 sub. 21, risulta che l'intera opera di trasformazione di terrazzo scoperto ad abitazione è stata realizzata senza autorizzazione comunale e, verificati i parametri di zona di PRGC, non risulta sanabile quindi soggetta al ripristino dello stato dei luoghi. Il costo della demolizione viene computato con prezzario regionale e quantificabile in € 6.000,00. Variazione catastale per ripristino stato di fatto di € 1.000,00.

### **Certificazione energetica**

Il CTU ha provveduto alla realizzazione delle certificazioni energetiche sull'unità immobiliare che ricade sul Fg. 81 mapp. 317 sub. 20 e sull'unità censita al Fg. 81 Mapp. 542 sub. 1. Le altre unità, che non rientrano nelle categorie per le quali è richiesta la certificazione, sono risultate già in possesso di certificato di prestazione energetica.

\* \* \* \*

### **Si dà atto che i lotti 1, 2 e 4 sono già stati oggetto di aggiudicazione.**

\*\*\* \*\*

### **MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA**

1) La vendita **SENZA INCANTO**, avrà ad oggetto i seguenti lotti ed avverrà alle condizioni sotto riportate:

- **LOTTO 3**
  - prezzo base di **Euro 18.507,00** (€ diciottomilacinquecentosette/00);
  - offerta minima: di € 13.880,00 (€ tredicimilaottocentoottanta/00) pari al 75% del prezzo base;
  - rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (€ mille/00);
- **LOTTO 5**
  - prezzo base di **Euro 10.575,00** (€ diecimilacinquecentosettantacinque/00);
  - offerta minima: di € 7.931,00 (€ settemilanovecentotrentuno/00) pari al 75% del prezzo base;
  - rilancio minimo in caso di gara: € 500,00 (€ cinquecento/00);
- **LOTTO 6**
  - prezzo base di **Euro 2.314,00** (€ duemilatrecentoquattordici/00);
  - offerta minima: di € 1.735,00 (€ millesettecentotrentacinque/00) pari al 75% del prezzo base;
  - rilancio minimo in caso di gara: € 100,00 (€ cento/00);
- **LOTTO 7**
  - prezzo base di **Euro 6.365,00** (€ seimilatrecentosessantacinque/00);
  - offerta minima: di € 4.774,00 (€ quattromilasettecentosettantaquattro/00) pari al 75% del prezzo base;
  - rilancio minimo in caso di gara: € 500,00 (€ cinquecento/00).

**Dati IBAN per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese:** conto intestato alla procedura presso BANCA DI ASTI – Gruppo Cassa di Risparmio di Asti - Ag. 8 - **IBAN IT12C0608510300000000035848.**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sul quale sono indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno 30 settembre 2025** inviandola all’indirizzo Pec del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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, ovvero 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 co. 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, co. 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di 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, co. 4 del D.M. n. 32/2015).

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c.2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per 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 sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l’offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L’offerta 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, co. settimo del D.M. 227/2015).

L’offerta dovrà altresì contenere:

- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l’indicazione del referente della procedura;
- 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 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.

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (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 (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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, copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad es. certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto 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; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il bonifico con causale "proc. esecutiva n. 230+244/2012+323/2013 RGE, versamento cauzione" (con indicazione del numero del lotto), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. 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 (pari ad euro 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.

#### Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista delegato, presso il suo studio in Asti, C.so Alfieri n. 284, **il giorno 1 ottobre 2025 alle ore 16,00.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata 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 sottoscritto professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, nonché l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati; provvederà quindi a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle pari della procedura; a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, si procederà come di seguito:

- a) Se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, il professionista delegato aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) Se l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) il professionista aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### 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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con **data di inizio 1 ottobre 2025 alle ore 16,00 e scadenza il 7 ottobre 2025 alle ore 12,00.**

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 di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento. La scrivente provvederà quindi ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipati 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.

La piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### Aggiudicazione

Il giorno **7 ottobre 2025**, 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.

#### 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 già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese relative alle pratiche di registrazione ed accatastamento e per il compenso al delegato per tutte le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 179 bis disp. Att. c.p.c.

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

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.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D. Lgs 1/9/93 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 all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzi detta dovrà, ai sensi dell'art. 41 co. quarto del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo di prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo co., DM 227/2015) sul conto corrente della procedura.

\*\*\* \*\*

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al debitore. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, sui siti Internet [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) , [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione

di stima e degli allegati.

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

- 1) Sarà comunque possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati, nonchè ottenere informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto Professionista, in Asti, C.so Alfieri n. 284 (Tel. 0141/354000 – fax 0141/326398 – email [studiolegale@filippivaleria.it](mailto:studiolegale@filippivaleria.it) – PEC [filippi.valeria@pec.it](mailto:filippi.valeria@pec.it) ) in giorni feriali fra le ore 15,00 e le ore 18,30
- 2) Custode degli immobili: Custode: Istituto Vendite Giudiziarie strada Settimo 399/15 (10156) Torino. Tel. 011/4731714 – Fax 011/4730562 – cell. 3664299971 – e mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) – pec [ifir560@pec.ifir.it](mailto:ifir560@pec.ifir.it) .

Asti, 19 giugno 2025

Il Delegato alle operazioni di vendita  
Avv. Valeria Filippi