

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI DELEGATA A PROFESSIONISTA

Esecuzione Immobiliare n. 149/2023 R.G.E.

Il sottoscritto Dott. Roberto Puntoni, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della Provincia di Asti al n. 70/A, con studio in Asti (AT), Corso Dante n. 68, quale delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, in esecuzione dell'ordinanza del 28 novembre 2025, visti ed applicati gli articoli 569 e seguenti c.p.c.,

dato atto

- che la relazione di stima dei beni immobili pignorati, redatta dal C.T.U. Ing. Andrea Sodano, è consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astalegale.net;
 - che gli immobili possono essere visionati con l'assistenza del custode degli stessi, Istituto Vendite Giudiziarie, Strada Settimo n. 399/15, Torino (telefono 011/4731714 oppure 011/485338, fax 011/4730562, cellulare 366/4299971, indirizzo mail immobiliari@ivgpiemonte.it, indirizzo mail per le richieste di visita richieste.visite@ivgpiemonte.it);
 - che esistono gli atti del processo, il titolo esecutivo ed il precetto, e che non sono state proposte opposizioni relative alla regolarità formale degli atti esecutivi;
 - che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato, Dott. Roberto Puntoni, presso il proprio studio in Asti (AT), Corso Dante n. 68, (tel. 0141/530808; fax 0141/531643; mail: posta@studiopuntoni.com), il quale, a chi ne faccia richiesta, trasmetterà copia della relazione di stima e dei relativi allegati e dove si potranno ottenere maggiori informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico;
 - ritenuto che può essere quindi disposta la vendita degli immobili sottoposti ad esecuzione;
- visti**
- gli artt. 591 bis, 576 e 570 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **22 settembre 2026, alle ore 15,30**, presso il proprio studio in Asti (AT), Corso Dante n. 68, procederà alla

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. in combinato disposto con il D.M. Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, del seguente immobile sito nel **Comune di Asti, Zona Quarto d'Asti, descritto nella allegata perizia di stima come lotto 5)**:

LOTTO 5

Il lotto è costituito da appezzamento di terreno distinto a Catasto Terreni del Comune di Asti al Foglio 97, Particella 398, Qualità: Seminativo di Classe 2, Superficie 1.770 m², Reddito Dominicale Euro 12,80, Reddito agrario Euro 9,14, Comune di Asti, Zona Quarto d'Asti. Coerenze: a nord Part. 362, a est Strada comunale per Quarto, a sud Part. 29, a ovest. Part. 553, 562, 563.

Trattasi di terreno situato in Quarto d'Asti, frazione del Comune di Asti, con accesso dalla pubblica Via Località Quarto Superiore, con giacitura in pendenza da est verso ovest, dal punto di vista geomorfologico situato nelle aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone. L'appezzamento, catastalmente individuato con qualità Seminativo, è urbanisticamente un terreno edificabile e ricade nelle aree residenziali di consolidamento del PRGC del Comune di Asti. Una modesta quota parte dell'appezzamento, pari a circa 135 m², ricade nel vincolo delle aree a tutela ambientale previste dal PRGC. Il Comune di Asti ha rilasciato in data 14.10.2024 il certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia dell'Ing. Andrea Sodano.

Situazione urbanistica del terreno

Il Comune di Asti è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del 24.05.2000 pubblicato sul B.U.R. n° 23 del 07.06.2000, successivamente aggiornato con numerose varianti parziali. Il lotto di terreno oggetto di vendita ricade in area di consolidamento contraddistinta dalla sigla B.9.5. L'area in oggetto è normata dall'art. 18 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. che definisce i seguenti parametri:

Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)

- Residenziale;
- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;
- Commerciale per la vendita all'ingrosso;
- Direzionale;
- Produttiva artigianale di servizio;
- Turistica e ricettiva;
- Sportiva e per l'impiego del tempo libero

Parametri (Art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.C.):

- If = 0,25 mc/mq
- Rc = 20%
- Vpl = 50%
- Np = 2
- H = mt. 7,00
- Dc = mt. 5,00
- Df = mt. 10,00
- Ds = mt. 7,00 o disposto comma 4 articolo 12

- Ppl = da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che incrementa il carico urbanistico preesistente: al servizio degli insediamenti ammessi: 1 mq./10 mc

Vincoli ed oneri giuridici

È presente un vincolo urbanistico su una modesta quota parte dell'appezzamento di terreno edificabile di cui al Lotto 5: una parte del 7,6% del terreno, pari a circa 135 m² su un totale di 1.770 m², ricade nel vincolo delle aree a tutela ambientale previste dal PRGC.

Valore del lotto come riportato in perizia

Il valore unitario stimato del terreno ammonta a 23,09 €/m²

La stima del più probabile valore di mercato 23,09 €/m² x 1770 m²: € 40.896,03 arrotondati a euro 40.800,00

Valore a base d'asta euro 31.200,00

Ulteriori informazioni

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile e delle sue caratteristiche interne ed esterne si fa rinvio alla relazione di stima depositata nella procedura esecutiva dal C.T.U. Ing. Andrea Sodano, da intendersi qui integralmente trascritta e consultabile sui siti internet sopra indicati.

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Il lotto, come sopra descritto, viene posto in vendita come segue:

LOTTO 5: prezzo base di euro 31.200,00 (trentunomiladuecento/00);

offerta minima valida euro 23.400,00 (ventitremilaquattrocento/00) (pari al 75% del prezzo base);

rilanci, in caso di gara tra più offerenti, euro 1.000,00 (mille/00);

Si precisa che le offerte e gli eventuali rilanci in aumento, in caso di gara, non potranno prevedere importi con decimali.

- Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente 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.

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 antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica, ovvero entro le ore 12.00 del 21 settembre 2026**, inviandola 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, 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, del D.M. 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'articolo 12, comma 4, e dell'articolo 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'articolo 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

- L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, e, se coniugato, il regime patrimoniale, codice fiscale e/o partita I.V.A., residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'articolo 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26/02/15; 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.

- 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 depositare dette dichiarazioni successivamente all'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento 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'offerta dovrà altresì contenere:

- ✓ l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ il numero o altro dato identificativo del lotto;
- ✓ l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);

- ✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ il prezzo offerto, in ogni caso non inferiore al 75% del prezzo base, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- ✓ l'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ la data, l'orario ed 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;
- ✓ recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- ✓ espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso e del regolamento tecnico di partecipazione;
- ✓ ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati necessariamente:

- ✓ copia del documento di 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito di detti documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- ✓ se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione emessa dal Giudice Tutelare;
- ✓ se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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, certificato della società o ente rilasciato dalla Camera di Commercio, in data non antecedente i sei mesi, da cui risulti la vigenza della società o ente, il numero di iscrizione e di partita I.V.A., il legale rappresentante ed i poteri conferiti all'offerente se diverso dal legale rappresentante, nonché fotocopia di valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;
- ✓ 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;

✓ se l'offerente è procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione.

- L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare, per ciascun lotto, 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**, avente il seguente codice IBAN: **IT68E 08530 10304 000000 295633** acceso presso Banca d'Alba Credito Cooperativo S.C., filiale di Asti - Corso Alfieri n. 203. Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 149/2023 RGE, lotto n. 5 versamento cauzione**", 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 (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".

ESAME DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverrà il giorno **22 settembre 2026, alle ore 15.30**. In tale data sarà necessaria la presenza del creditore procedente e dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito 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 fissata per l'esame delle offerte, il Professionista Delegato verificherà:

- la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti necessariamente da allegare;
- l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara per ciascun lotto posto in vendita.

Si precisa che, in ogni caso, l'offerta non è efficace e non sarà ammessa se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 (un quarto) al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

Si precisa altresì che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti 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, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75 % del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (che verranno espressamente indicate nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il Delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita. Nel secondo caso, il Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato aprirà, per ogni lotto, la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (parimenti la gara verrà aperta 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.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà come prezzo base la migliore offerta proposta e offerte minime in aumento di importo pari ad euro 1.000,00 (euro mille/00); e dovranno pervenire entro il termine di fine gara. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di **6 (sei) giorni**, con inizio il **22 settembre 2026**, subito dopo l'espletamento delle verifiche sulla regolarità della domanda, degli allegati e del bonifico sul conto, ed avrà termine il **28 settembre 2026, ore 12.00**, salvo i prolungamenti come infra descritti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la 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, sarà visibile al Delegato ed a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, l'elenco delle offerte in aumento ed il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della succitata 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 sul numero di utenza mobile indicato nell'offerta.

Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma 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 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, maggiore importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.astetelematiche.it, unitamente alla documentazione alle stesse allegata.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il Professionista Delegato dovrà altresì provvedere alla restituzione della cauzione ai non aggiudicatari, dedotti gli oneri bancari per il riaccredito e l'eventuale bollo, tramite bonifico sulle coordinate da cui è pervenuta la cauzione stessa.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Delegato darà notizia tramite PEC al Custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione dell'immobile, se non ancora avvenuta.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per effetto delle aggiudicazioni di uno o

più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, così come risultanti dagli atti.

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 giorni 120 dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese relative al trasferimento del bene, nell'ammontare che il Delegato comunicherà tempestivamente.

Si precisa che entro il termine di versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà inoltre depositare la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'articolo 22 D.lgs. n. 231/2007, pena le conseguenze di legge.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, 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 e l'emissione del decreto di trasferimento avverrà successivamente alla stipula ed all'erogazione del finanziamento ipotecario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 585, comma 3, c.p.c. e 2822 c.c..

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano 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 all'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 stesso dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al Delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, ovvero diverso importo che verrà quantificato dal Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, versando il restante 20% (oltre agli oneri fiscali e la quota di compenso del Delegato ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente della procedura.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato l'attestazione dell'effettuato versamento a favore del creditore fondiario.

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: a) la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione dell'ipoteca; b) la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dall'ipoteca di primo grado, sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Il mancato versamento del residuo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Delegato nel termine stabilito, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata.

La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione e qualora il ricavato definitivo dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al versamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Si precisa la vendita è soggetta ad iva nella misura di legge, oltre a imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, oneri tutti a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa, infine, che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non residente nel comune di Asti, dovrà eleggere domicilio nel predetto comune, al momento dell'aggiudicazione.

SI PRECISA

- Nel caso in cui non ci siano istanze di assegnazione o non siano accoglibili e non siano pervenute offerte valide, verrà disposto nuovo esperimento di vendita con prezzo base d'asta ridotto come per legge, ex art. 591 c.p.c., sentiti i creditori.

- Gli immobili saranno venduti a corpo (e non a misura), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e D.P.R. 380/2001, con ogni pertinenza, accessione ed accessori, ragione ed azione, servitù attive e passive e pesi inerenti, diritto, azione, usufrutto, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli cancellabili per ordine del Giudice (con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario), pesi rispettivamente inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dal C.T.U. Ing. Andrea Sodano nella relazione di consulenza tecnica che, del presente atto, costituisce parte integrante e sostanziale, da intendersi qui trascritta, consultabile sui siti internet sopra indicati, a cui si rimanda per l'integrale descrizione degli immobili.

- A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento verranno cancellate, con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario, le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni venduti, la cancellazione di eventuali annotazioni e/o iscrizioni non dipendenti dalla procedura dovrà essere curata dall'aggiudicatario a propria cura e spese.

- Nessun risarcimento e/o indennizzo o riduzione di prezzo potrà essere preteso dall'aggiudicatario per eventuali differenze di misure o di stato.

- Alla vendita di che trattasi non si applicano le norme ex lege previste a garanzia di qualsivoglia genere di vizi e/o mancanza di qualità e, in ogni caso, la vendita non potrà essere risolta per alcun motivo (ivi compresi l'eventuale esistenza di vizi, difformità e/o mancanza di qualità, qualsivoglia onere di qualsivoglia genere, compresi oneri urbanistici o conseguenti al necessario adeguamento degli impianti alle norme vigenti, nonché oneri condominiali per l'anno in corso e per l'anno precedente non corrisposti dal debitore esecutato, anche non considerati e specificati ed anche se occulti e non specificatamente evidenziati nell'elaborato del C.T.U., che, in ogni caso, non daranno titolo per poter ottenere risarcimento, indennità o riduzione di prezzo alcuno).

- In ogni caso, con la presentazione della domanda di partecipazione, l'offerente si intenderà comunque edotto sul contenuto dell'ordinanza di vendita e della C.T.U..

- Ciascun aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nei termini dalle stesse previsti.

- Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e notificato agli aventi diritto ai sensi di legge, anche a mezzo PEC, oltre ad essere inserito nel portale del processo civile telematico, intendendosi così conosciuto dalle parti costituite. Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza emessa dal G.E. ed a copia della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sarà pubblicato sui siti internet www.giustizia.piemonte.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.astalegale.net, secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita nonché nella circolare del Tribunale di Asti – Sezione civile – esecuzioni immobiliari relativa alle disposizioni in tema di pubblicità delle vendite esecutive immobiliari ex art. 490 c.p.c..

- È possibile richiedere assistenza durante le operazioni di registrazione e di iscrizione alla vendita telematica e partecipazione ad Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. al numero verde 848.582031 o allo "staff vendite" al n. 0586/095310, dal lunedì al venerdì 09.00-12.00 / 15.00-17.00.

Asti, li 13 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Puntoni