

Il Professionista Delegato:
A v v. Fiorina Dialotti
Piazza Elvio Pertinace 6 - 12051 Alba (CN)
Tel. 0173. 280539
P.IVA: 02974420040
Email: avv.dialotti@libero.it
Pec: fiorina.dialotti@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare: n.179/2022 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Paola Amisano

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Fiorina Dialotti

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie – Strada Settimo n. 399/15- Torino

Il sottoscritto avv. Fiorina Dialotti (c.f. DLFRN71E56B594H, P.E.C.: fiorina.dialotti@ordineavvocatialba.eu), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Alba (CN), Piazza Elvio Pertinace 6, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 179/2022 R.G.E. Tribunale Asti, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti Dott.sa Paola Amisano del 9.12.2025 (comunicata il 10.12.2025) visti gli artt. 591 bis, 569 e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **7 luglio 2026 alle ore 16,00**

avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN), Piazza Elvio Pertinace 6

la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., in relazione ai seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare sito in **Comune di Valfenera (AT), Via Maiolo n. 7** costituito da fabbricato residenziale facente parte di un edificio bifamiliare (libero sui lati nord, sud ed ovest e in aderenza ad altra porzione di edificio sul lato est) e da una autorimessa seminterrata edificata su area cortilizia e censito come segue:

N.C.E.U.

- Fg. 5, part. 455 sub. 1, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. 155 mq - Escluse aree scoperte 146 mq, rendita catastale €. 379,60 – p. T-1, Via Maiolo n. 7/2.

- Fg. 5, part. 455 sub. 2, Cat. C/2, Classe U, Cons. 90 mq, Sup. Cat. 105 mq, rendita catastale €. 139,44 – p. S1, Via Maiolo n. 7/2.

- Fg. 5, part. 455 sub. 3, Cat. C/6, Classe U, Cons. 65 mq, Sup. Cat. 78 mq, rendita catastale €. 127,57 – p. S1, Via Maiolo n. 7.

- Fg. 5, part. 455 sub. 4, BCNC Unità afferenti edificate su aree di corte – p. T.

C.T.

-Fg. 5, p. 455 Ente Urbano sup. are 6.60 senza redditi

Coerenze:

Il bene risulta posto alle coerenze dei seguenti mappali, tutti individuati all'interno del Foglio 5: a nord, mappale 132, a est, mappale 456, a sud, mappale 490 e ad ovest, mappali 479 e 478.

Situazione urbanistica e catastale:

Il CTU ha confermato la conformità tra lo stato di fatto da lui rilevato durante i sopralluoghi e la planimetria catastale in banca dati, ravvisando solo una difformità sull'indicazione del numero civico ed ha presentato una richiesta di variazione toponomastica (per immobili F. 5, p. 455 sub 1, sub 2 e sub 3) in data 5.09.2025.

L'immobile pignorato, nello strumento urbanistico comunale, è inserito in "Zona C.I.E. – Aree Residenziali a Capacità Insediativa Esaurita, cui afferisce l'art. 22 con allegata tabella R1 delle N.T.A.

Sull'immobile non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, trattandosi di fabbricato unifamiliare.

Il CTU rileva che per accedere al fabbricato si deve transitare su un'area cortilizia insistente anche sulla particella contigua 456.

Il CTU ha reperito i seguenti provvedimenti edilizi inerenti all'unità immobiliare pignorata:

- Concessione edilizia n. 1184 del 15/05/1997, rilasciata a *omissis* Costruzione di fabbricato bifamiliare di civile abitazione (sostituzione concessione n.1094 del 13/06/1994), Denuncia di Inizio lavori del 09/10/1997 -CT Fg.5 - p. 134-135;
- Concessione edilizia in variante n. 26-1413 del 16/07/1999 rilasciata *omissis* – Esecuzione di opere in variante alla CE n. 1184 del 15/05/1997, Denuncia di Fine lavori del 30/11/1999 - CT Fg.5 - p. 134-133;
- Concessione edilizia n. 42-1438 del 29/11/1999 rilasciata *omissis* – Esecuzione di opere di costruzione di muri di sostegno con sovrastante recinzione e passo carraio - CT Fg.5 - p. 134-133;
- Autorizzazione apertura accesso carraio n. 7 del 29/11/1999 rilasciata *omissis* CT Fg.5 - p. 134-133;
- DIA n. 6/2004 del 05/03/2004 rilasciata *omissis*- Costruzione di autorimessa interrata, Denuncia di Inizio lavori del 07/06/2004 - CT Fg.5 - p. 455;

ed ha dichiarato l'immobile conforme alla normativa urbanistico-edilizia.

Descrizione dei lotti Stato conservativo, Caratteristiche costruttive prevalenti:

I beni oggetto di pignoramento constano di due unità immobiliari, un fabbricato residenziale ed un'autorimessa seminterrata edificata sull'area cortilizia, cui si accede tramite cancello sia pedonale che carrabile e attraverso area cortilizia insistente anche sulla particella contigua.

Nel complesso si tratta di un tipico esempio di costruzione degli anni novanta, inserita in un piacevole contesto residenziale, con un' ampia zona verde adibita a giardino, con alberi di alto fusto, in buono stato di conservazione, che necessita di opere di manutenzione ordinaria per quanto riguarda la revisione degli impianti tecnologici e che nel complesso presenta un buon livello di rifiniture.

L'area cortilizia esterna, fronteggiante il fabbricato e l'autorimessa, è direttamente collegata con la Via Maiolo, è pavimentata in battuto di cemento e consente l'accesso all'autorimessa ed ai locali adibiti a magazzino della porzione residenziale. Tramite scala esterna si accede anche ai locali abitativi. L'edificio è strutturato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, ha una struttura portante verticale in cemento armato composta da travi e pilastri, solai di orizzontamento in struttura piana latero-cementizia, tamponamenti interni in muratura laterizia intonacata e tintecciata, tetto a due falde con manto di copertura in tegole tipo coppi.

Il piano seminterrato è composto da un locale unico, collegato al piano superiore tramite scala in muratura ad una rampa e con un accesso all' area esterna tramite portone in ferro e vetro a due battenti. Non sono presenti tramezzature di divisione con l'altra unità immobiliare.

Il piano terreno è composto da una zona soggiorno, cucina, camera, antibagno con lavandino e bagno finestrato dotato

di water, bidet, doccia. Tramite scala in muratura a doppia rampa si accede al piano superiore. E' presente un disimpegno che dà accesso alla scala a rampa unica che conduce al piano inferiore. Un portico fronteggia la cucina e si affaccia sulla zona esterna. Al piano primo, secondo fuori terra, si trovano, disimpegnati da un corridoio, tre locali, di cui uno con accesso al balcone verso sud, un bagno finestrato con water, bidet, vasca ed un balcone affacciante verso il lato nord. Una scala a rampa unica conduce al piano sottotetto. Il sottotetto è un locale unico lasciato allo stato grezzo.

Le pareti e i soffitti dell'immobile sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato con relativo zoccolino. I bagni sono interamente rivestiti e pavimentati in piastrelle ceramiche. I serramenti esterni sono in legno verniciato, con vetro camera e dotati di persiane in legno verniciato. Le porte interne sono in legno laccato con struttura tamburata e pannello centrale pieno.

Gli impianti tecnologici comprendono: impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia di alimentazione a gas metano di recente installazione e irradiazione termico all'interno dei locali a mezzo di singoli elementi radianti in ghisa; impianto di adduzione acqua potabile collegato ad acquedotto pubblico e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale. L'impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente, impianto T.V. L'altezza interna dei locali al piano terreno e piano primo è pari a mt. 2.70, mentre al piano seminterrato è pari a mt. 2.50.

Quanto invece all'autorimessa (F. 5, part. 455, sub. 3) attigua all'abitazione, l'immobile, a pianta quadrata, è strutturato in un unico vano, interrato per tre lati, con aperture verso l'area esterna tramite due portoni in ferro e vetro a due battenti. La struttura portante verticale è costituita da muratura in cemento armato controterra e pilastri, il solaio di orizzontamento in struttura latero-cementizia. La pavimentazione interna è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'estradosso della copertura è accessibile dall'area esterna adibita a verde e pavimentata con piastrelloni in cemento.

Situazione occupazionale.

Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano, al momento del sopralluogo del tecnico, occupate.

Quanto al fabbricato di civile abitazione (sub. 1) risulta abitato dagli esecutati e dai loro famigliari. Quanto invece al sub. 2 (magazzino) è occupato in forza di contratto di locazione commerciale stipulato per 6 anni dal 1.04.2023 al 31.03.2029 rinnovabile per 6 anni. A seguito di richiesta formulata dal C.T.U. l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Asti, comunicava che risultava contratto Registrato in data 27.03.2023. Tale contratto, in quanto successivo alla trascrizione del pignoramento, non è opponibile alla procedura.

Certificazione energetica:

Il certificato di prestazione energetica (APE), per l'unità abitativa residenziale, allegato alla perizia, cui si fa espresso rimando, riporta classe energetica "E" con indice di prestazione energetica pari a 165,1 kWh/mq anno.

Regime fiscale

Il regime fiscale per la presente esecuzione, secondo quanto riportato in perizia, è quello della vendita soggetta ad imposta di registro.

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, urbanistica ed amministrativa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero stabile, come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso secondo quanto più dettagliatamente risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal CTU, consultabile sui siti internet in calce evidenziati (di cui l'offerente ha onere di prendere visione); consulenza che qui viene integralmente richiamata, a costituire parte integrante e sostanziale del presente avviso, e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e D.lgs 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario sono considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia l'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante cosicché l'aggiudicatario assumerà direttamente tale incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere ai presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – dell'art. 40 Legge 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Il predetto immobile risulta meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul sito internet www.astalegale.net, e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

Prezzo della vendita.

- **Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi €. 186.000,00= (Euro centoottantaseimila/00=)**
- **Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima è inefficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base. L'offerta minima non potrà quindi essere inferiore ad €. 139.500,00 (centotrentanovemilacinquecento/00).**
- **Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**
- **Rilanci minimi in caso di gara: €. 2.000,00 (duemila/00)**
(si precisa che non è consentito l'inserimento di importi decimali)

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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 sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesta bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva.

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, con le modalità di seguito riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica

(pertanto entro le ore 12:00 del giorno 6.07.2026), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: 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, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato, di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

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 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenni, 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 idonea documentazione in tal senso successivamente all'aggiudicazione ma 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 e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura, professionista delegato avv. Fiorina Dialotti;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) 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, corrispondente al 10% dell'importo offerto per l'acquisto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- ASTE GIUDIZIARIE
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di Euro 16,00=;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice tutelare;
- 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 esempio, 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.

ASTE GIUDIZIARIE

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 della procedura n. 01/062/00030615 intestato a "Tribunale di Asti E.I. 179/2022", acceso presso Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.**

(IBAN: IT20 J060 8522 5000 0000 0030 615); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito www.astetelematiche.it

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 179/2022 RGE, lotto unico - versamento cauzione" dovrà essere effettuato 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 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.

ASTE GIUDIZIARIE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €.16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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 di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

All'udienza, il professionista delegato:

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

(n.b.: 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

Nel caso in cui non siano presentate offerte né istanze di assegnazione, il professionista delegato procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di un nuovo esperimento di vendita, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c.

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 nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

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

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (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 e agli adempimenti consequenziali. Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il professionista delegato aprirà **la gara telematica** tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di €. 2.000,00= (euro duemila/00) e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di giorni 6 (sei), e pertanto durerà dal giorno dell'udienza 7.07.2026 fino alle ore 12:00 del giorno 13 luglio 2026.

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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione costituiscono unicamente ausilio ovvero supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre 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, 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.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a depositare telematicamente in Cancelleria il verbale di aggiudicazione e tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse, nonché a riaccreditarle agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Delegato darà altresì notizia tramite PEC al Custode Giudiziario, ai fini della liberazione del cespite (ove non ancora avvenuta).

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

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 nella propria offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al professionista delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993, 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, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D.lgs n. 385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7, non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma quarto, del D.Lgs. n.385/1993, corrispondere direttamente all'Istituto mutuante entro il termine del deposito del saldo prezzo (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, si intende detratta la cauzione, (determinato autonomamente dall'istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre le spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura, con le modalità indicate dal Professionista Delegato.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'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, nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione, una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'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.

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

In 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di trasferimento del bene e comunque ogni onere fiscale gravante sulla vendita (la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge), nonché la metà dei compensi del professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà.

Sono a carico della procedura tutte le altre spese.

Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011.4731714/011.485338, fax 011.4730562, cell. 366.42.99.971, e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; richiestevisiteasti@ivgpiemonte.it**

Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00):

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP - Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, unitamente alla relazione peritale comprensiva di fotografie e planimetrie e all'ordinanza di vendita telematica.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili e del presente avviso.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

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, saranno eseguite dal professionista delegato – Avv. Fiorina Dialotti, in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le ore 20,00, presso il suo studio, in Alba, Piazza Elvio Pertinace 6.

Alba, lì 22 aprile 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Fiorina Dialotti

