

TRIBUNALE DI ASTI**AVVISO DI VENDITA**

Esec. Immobiliare n. 226/2016 + 4/2019 + 61/2019 + 169/2019 R.G.E.

L'Avv. Gabriele Viassone con studio in Alba, Corso Torino n. 18, vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott.ssa Paola Amisano in data 19.07.2025, comunicata in data 21.07.2025 con la quale è stato nominato professionista delegato alla vendita, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 e ss. cpc, dato atto:

– che custode è l'Istituto Vendite Giudiziarie, corrente in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/485338 – 011/4731714, fax 011/4730562, e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it;

– che esistono gli atti del processo esecutivo ed il precetto;

– che non sono state proposte opposizioni relative alla regolarità formale degli atti esecutivi; ritenuto che può essere disposta la vendita degli immobili sottoposti ad esecuzione

AVVISA

che il giorno **22 gennaio 2026 ore 15,00**, si procederà presso il suo studio alla vendita senza incanto ex artt. 570 e ss. cpc, in modalità telematica asincrona, della piena proprietà dei seguenti immobili:

UNICO LOTTO, Comune di Asti (AT)

costituito da un fabbricato abitativo e alcuni terreni, rispettivamente così identificati:

- fabbricato rurale sito in Asti (AT) Corso Alba n. 191, comprendente due unità immobiliari oltre ad area scoperta pertinenziale e specificatamente il subalterno 2 (unità residenziale agricola), il subalterno 3 (unità produttiva agricola) ed il subalterno 4 (bene comune non censibile – area scoperta comune ai sub.2 e 3) del mappale 530 sul foglio 68, catastalmente così identificato, Catasto Fabbricati Comune di Asti foglio 68/AT - particella 530 - subalterno 2 - zona censuaria 2 - categoria A/2 - classe 1 - consistenza 7 vani - superficie catastale 139 mq (totale escluse aree scoperte 125 mq) – piano T-1; foglio 68/AT - particella 530 - subalterno 3 - zona censuaria 2 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza 824 mq – piano T-1; foglio 68/AT - particella 530 - subalterno 4 - bene comune non censibile - piano T;
- terreni così identificati, Catasto Terreni Comune di Asti foglio 59 - particella 242 - qualità BOSCO CEDUO - classe 1 - superficie 44 are 00 ca; foglio 14 - particella 196 - porzione A - qualità BOSCO CEDUO - classe 1 - superficie 15 are 80 ca - porzione

B - qualità SEMINATIVO - classe 3 - superficie 22 are 60 ca; foglio 14 - particella 197 - qualità BOSCO CEDUO - classe 1 - superficie 24 are 70 ca; foglio 14 - particella 198 - qualità BOSCO CEDUO - classe 1 - superficie 23 are 40 ca; foglio 14 - particella 493 - qualità SEMINATIVO - classe 3 - superficie 04 are 70 ca.

A migliore comprensione si procede alla descrizione degli immobili distinguendoli in tre gruppi distinti, nello specifico:

- Il gruppo 1 è collocato in area a prevalente destinazione agricola, ad ovest del nucleo frazionale di Revignano ed a sud del nucleo di località Bramairate, raggiungibile percorrendo una strada sterrata interpoderale (denominata Ronchetto) che si diparte dalla Strada Stazione San Damiano. La distanza dal nucleo centrale del capoluogo (Asti) è di circa 7 km in linea d'aria corrispondente a circa 11 km di percorrenza su strade. Si specifica a tale proposito che la strada interpoderale di cui sopra non è facilmente percorribile con i normali autoveicoli e meglio si presta all'utilizzazione con mezzi "fuoristrada" o agricoli. La zona è collinare e la giacitura del terreno è in lieve pendenza; non vi sono coltivazioni specifiche in atto ed il lotto si presenta quindi incolto, con presenza di vegetazione spontanea a basso fusto e/o cespugliosa. I terreni circostanti si presentano invece quasi totalmente coltivati a seminativo, con qualche bosco di modesta estensione. La superficie può essere assunta pari a quella catastale del mappale 242 del foglio 59 e cioè di **mq 4.400**;
- Il gruppo 2 è collocato in area a prevalente destinazione agricola, a nord del nucleo di località Palucco, raggiungibile percorrendo la strada asfaltata denominata Valceresa per un primo tratto e procedendo poi a piedi o con mezzi agricoli (il lotto, infatti, non è comodamente confinante con strade utilizzabili). La distanza dal nucleo centrale del capoluogo (Asti) è di circa 5 km in linea d'aria corrispondente a circa 7 km di percorrenza su strade (per quanto possibile). La zona è collinare e la giacitura del terreno è in media pendenza; non vi sono coltivazioni specifiche in atto ed il lotto si presenta quindi occupato quasi interamente da bosco spontaneo di latifoglie. I terreni circostanti si presentano in parte coltivati ed in parte boscati. La superficie può essere assunta pari alla sommatoria di quelle catastali dei seguenti singoli mappali, foglio 14 mappale 196 = mq 3.840 - foglio 14 mappale 197 = mq 2.470 - foglio 14 mappale 198 = mq 2.340 - foglio 14 mappale 493 = mq 470, per un totale di **mq 9.120**;
- Il gruppo 3 comprende un unico mappale che, a seguito della variazione catastale di

cui al Quesito 6, è identificato con il numero 530, su cui insiste un edificio rurale suddiviso in due unità immobiliari e specificatamente in unità abitativa agricola (subalterno 2) ed in unità produttiva agricola (sub.3) oltre ad area scoperta comune (sub.4). È situato in zona extra-urbana del capoluogo, lungo la direttrice sud verso la località Variglie, in Corso Alba n.191; l'accesso al lotto avviene direttamente dalla via pubblica (Corso Alba o Strada Provinciale n.8). Il gruppo è totalmente delimitato da muretti e recinzioni, ma è sprovvisto di cancello (carraio/pedonale) di accesso. Per la precisione si evidenzia che oltre al fabbricato già indicato insistono sul lotto anche altri due corpi di fabbrica precari e parzialmente fatiscenti che per le caratteristiche tecnico-giuridiche andranno rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario. L'edificio di cui trattasi è stato costruito dall'attuale comproprietaria quale struttura a servizio dell'azienda agricola di cui, all'epoca, era titolare; all'attualità tale azienda agricola non è più attiva. La costruzione è avvenuta in due fasi; indicativamente nel 1985/1986 è stato realizzato il primo corpo di fabbrica corrispondente alla porzione abitativa del piano primo con il sottostante magazzino/deposito al piano terreno, mentre nel 2000/2001 è stato costruito l'ampliamento ad ovest corrispondente a magazzino/deposito seminterrato. Si precisa poi che all'incirca nel 1995/1996 è stato ottenuto il parziale cambio d'uso a formazione di negozio al piano terreno e realizzata l'opera di recinzione del lotto con i muretti attualmente presenti. L'intero fabbricato è da intendersi perciò rurale ai fini edilizio-urbanistici. È libero sui quattro lati e si sviluppa su due livelli, con il piano terreno di maggiore estensione ed il piano primo ospitante l'alloggio. La struttura portante verticale (pilastri, setti e muri controterra) è in cemento armato mentre gli orizzontamenti sono in parte in laterocemento (in corrispondenza del fabbricato più antico) ed in parte in cls prefabbricato (in corrispondenza del fabbricato più recente); la copertura del piano primo è a tetto con falde inclinate (padiglioni) mentre la copertura della restante porzione di edificio è piana, rappresentata da solai piani posti a quote sfalsate. Si precisa che nelle previsioni progettuali era previsto un tetto/giardino (mai realizzato) al di sopra della porzione di magazzino in ampliamento. La muratura perimetrale delle porzioni di fabbricato interamente fuori terra è a cassavuota mentre per le porzioni seminterrate ed interrate (magazzino in ampliamento) sono in cemento armato. Le facciate esterne sono in mattone a facciavista. La porzione abitativa agricola è situata nella porzione est del fabbricato e si sviluppa su due piani, occupando interamente il piano primo ed

una minima parte del piano terreno in cui si trova il vano di ingresso con partenza della scala interna di collegamento tra i piani. Le finiture sono quelle proprie della residenza civile, con pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti verticali anch'essi in piastrelle di ceramica in corrispondenza dei due bagni e di parte della cucina, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno con apertura a battente, serramenti esterni (finestre e portefinestre) aventi telaio in legno e specchiature con doppio vetro muniti di persiane in legno. Sono presenti le normali dotazioni impiantistiche (elettrico, telefonico, antenna tv, termo-idraulico); l'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria è costituito da caldaia alimentata a gasolio posta in vano centrale termica al piano terreno (vano ricompreso nell'unità immobiliare censita con il subalterno 5) e distribuzione del calore a mezzo di termosifoni. Tale unità residenziale comprende (superficie utile), al piano terreno: ingresso (circa mq 7,53 netti) oltre a scala - al piano primo: camera 1 (circa mq 16,02 netti), camera 2 (circa mq 11,81 netti), camera 3 (circa mq 10,38 netti), soggiorno (circa mq 25,05 netti), cucina (circa mq 13,14 netti), disimpegno (circa mq 2,94 netti), bagno 1 (circa mq 7,94 netti), camera 2 (circa mq 4,13 netti), balcone (circa mq 11,39 netti), terrazzo scoperto (circa mq 73,76 netti) oltre a scala. Non sono presenti motivi di particolare pregio a livello artistico/architettonico; lo stato manutentivo è buono. Il totale della superficie commerciale è pari a **mq 148,62**. La porzione produttiva agricola occupa tutta la restante porzione dell'edificio (non ricompresa nella residenza) e si sviluppa per l'intero piano terreno (fatta eccezione per il vano di ingresso dell'unità abitativa); comprende anche un'ampia terrazza scoperta facente da copertura piana ed articolata su tre livelli in funzione delle altezze interne dei sottostanti locali. Originariamente tali coperture piane erano progettualmente previste da adibire a tetto/giardino ma l'opera non è mai stata completata in conformità. Per le caratteristiche dimensionali e costruttive nonché per la collocazione rispetto all'area scoperta pertinenziale si prestano ad una eventuale utilizzazione quale terrazza. Le finiture dei locali produttivi posti al piano terreno sono differenti se si considerano la porzione originaria (anni 1985/1986) separatamente da quella più recente (ampliamento anni 2000/2001). L'ampliamento, infatti, si presenta quasi interamente "al grezzo", con piano di calpestio in battuto di cemento, superfici verticali e orizzontali prive di intonaci e tinteggiature, assenza degli impianti tecnologici, fatta eccezione per la porzione individuata come "deposito 4" nella quale sono visibili un

pavimento di piastrelle in ceramica e le superfici verticali/orizzontali tinteggiate. Nella porzione più vecchia tutte le superfici verticali ed orizzontali sono intonacate/tinteggiate, il pavimento è in parte costituito da semplice battuto di cemento verniciato (area di vendita 1) ed in parte da piastrelle di ceramica (restanti locali), sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico; non vi è impianto di riscaldamento. Si evidenzia che il locale centrale termica posto al piano terreno è stato attrezzato abusivamente con apparecchi igienico-sanitari (piatto doccia, bidet, vaso, lavabo); l'aggiudicatario a proprie cure e spese dovrà provvedere alla rimissione in pristino asportando/demolendo l'allestimento a "bagno". Si precisa poi, che al piano terreno sono state individuate delle porzioni denominate "area di vendita 1 e 2", in parte delimitate dalle murature/tramezzature presenti ed in parte no. La motivazione trova riscontro in una pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso risalente al 1995 con cui la proprietà ha voluto regolarizzare una porzione dello stabile in funzione della vendita dei prodotti di floricoltura in funzione della ormai cessata attività agricola floro-vivaistica; né è stato individuato l'ingombro planimetrico come da progetto che però all'attualità non presenta le medesime perimetrazioni. Trattasi comunque di una destinazione a negozio/vendita strettamente legata all'attività agricola che si ritiene corretto "trattare" comunque come destinazione produttiva (deposito/magazzino) ai fini della valutazione economica. Non sono presenti motivi di particolare pregio a livello artistico/architettonico; lo stato manutentivo è buono. Il totale della superficie commerciale di quest'area è pari a **mq 580,40**. L'area esterna pertinenziale all'edificio è comune all'unità residenziale agricola (sub.2) ed all'unità produttiva agricola (sub.3) precedentemente descritte ed è sistemata in parte a cortile / area di manovra ed in parte a giardino / area verde; l'area cortilizia ha piano di calpestio in terra battuta inghiaiaata ed è priva di porzioni asfaltate od in battuto di cemento (fatta eccezione per il marciapiede perimetrale del fabbricato). La giacitura è pressoché pianeggiante, fatta eccezione per una piccola porzione collocata a nord-ovest che invece segue la pendenza della collina.

Gli immobili sopra indicati sono offerti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella Relazione Peritale agli atti della procedura e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato

* * * *

Per eventuali irregolarità edilizie, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi a proprie cure e spese delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, TU 380/01 e degli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6 della L. 47/85. Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. cpc, trattandosi di procedure esecutive immobiliari, non vi è obbligo di fornire le notizie di cui agli artt. 46 del Dpr 380/2001 e 40 della L. 47/1985 e successive modifiche. In caso di erroneità o carenza del presente preavviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste in merito dalla legge.

CONDIZIONI

1. la gara avverrà in lotto unico al prezzo base di € **215.575,00** (**duecentoquindicimilacinquecentosettantacinque**).

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad € 161.681,25**), a pena di inefficacia dell'offerta: non è consentito l'inserimento di importi decimali.

2. La gara si svolgerà con la procedura della vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it,

3. Il versamento della cauzione al momento dell'offerta, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, e il successivo versamento del saldo entro i 120 giorni successivi all'aggiudicazione, dovranno avvenire entrambi a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, aperto presso la BPER Banca S.p.a., alle seguenti coordinate iban:

IT56F0538746830000004592288

salve le previsioni ex art. 41 D.Lgs. 385/1993 (tub), nell'ipotesi di subentro dell'aggiudicatario nel mutuo fondiario o di pagamento diretto del saldo dell'aggiudicazione al creditore fondiario, secondo le modalità infra descritte.

4. Le offerte d'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, presso il portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", a cui si rimanda per quanto qui di seguito non specificamente precisato, è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

5. Chiunque intenda partecipare dovrà depositare l'offerta d'acquisto telematica entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, mediante invio all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata.

6. 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 trasmesso a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del Dm. 32/2015. Si precisa che, in alternativa all'invio con le modalità anzidette, è prevista, ai sensi degli artt. 12 comma 4 e 13 del Dm 32/2015, la possibilità di presentazione dell'offerta a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita, ma che tale modalità alternativa di presentazione non è allo stato concretamente operativa finché il Ministero della Giustizia non procederà agli adempimenti a suo carico ai sensi del predetto art. 13 del Dm. 32/2015.

7. 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 comma 2 del Dm. 32/2015; 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 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 interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare e salvo che venga trasmessa da pec per la vendita telematica; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, quale una persona giuridica, deve essere allegato il 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 mente dell'art. 579 cpc.

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, comma settimo del D.M. 227/2015).

8. L'offerta dovrà inoltre 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 (che è il presente Professionista Delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

9. L'offerta dovrà essere corredata dai seguenti allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'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;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo);
- copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, nell'ipotesi in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni (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 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 presentata da più persone, essa dovrà essere corredata dall'allegata procura, rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ovvero in favore del titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

10. L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato: di tale versamento dovrà essere allegata la contabile all'offerta telematica. Il bonifico dovrà avere la causale "Proc. Esecutiva n. 226/2016 RGE, lotto unico, versamento cauzione". L'accredito dovrà pervenire entro il giorno precedente l'udienza fissata per l'esame delle offerte: nel caso non sia possibile verificare l'accredito, l'offerta sarà dichiarata inammissibile alla predetta udienza. La cauzione sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto all'acquisto: nell'ipotesi di più offerte, la cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituita ai non aggiudicatari.

11. L'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge, pari a € 16,00, a corredo dell'offerta d'acquisto, salvo sia esentato ai sensi del Dpr 447/2000. Il bollo deve essere versato esclusivamente in modalità telematica, tramite carta di credito o bonifico bancario e seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sopra richiamato.

12. Ai sensi dell'art. 571 cpc chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare. La dichiarazione dell'offerta è irrevocabile, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 cpc.

13. Il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione presso il sottoscritto professionista delegato, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, salve le eccezioni ex art. 41 tub di cui ai successivi paragrafi. In caso di inadempimento nel versamento del residuo del prezzo e delle spese e competenze quantificate dal Delegato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà

integralmente le somme versate a titolo di cauzione.

14. Ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 385/1993 (Tub), l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare - assumendosi i relativi obblighi - nell'eventuale esistente contratto di finanziamento, stipulato dalla parte debitrice con l'istituto erogante il mutuo fondiario, a condizione che, nei 15 giorni dall'aggiudicazione, corrisponda alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione, da parte dell'istituto di credito, del conteggio ovvero contestazioni su quest'ultimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento e l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il residuo del prezzo d'aggiudicazione entro i 120 giorni dall'esito della gara.

15. Qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 41 Tub, egli dovrà corrispondere direttamente all'eventuale creditore fondiario, ai sensi del comma 4 del predetto art. 41, previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, una somma pari all'80% del saldo del prezzo dell'aggiudicazione, fino alla concorrenza del suo credito comprensivo di capitale, accessori e spese computati ex art. 2855 cc, entro i 120 giorni dall'aggiudicazione, su un conto corrente che il creditore fondiario avrà cura di fornire prima della vendita. Il restante 20% del saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura. Nell'ipotesi in cui l'atto di precetto o l'atto di intervento del creditore con privilegio fondiario non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del suo credito assistito da ipoteca, il predetto creditore dovrà depositare in pct e inviare al delegato via pec una nota di precisazione del credito contenente la data di inizio della morosità, il numero di rate insolute, il capitale residuo e i gli interessi, con relativa indicazione dei tassi applicati, entro dieci giorni dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazione del conto corrente da parte del creditore fondiario o dei documenti a sostegno della sua richiesta, l'aggiudicatario, previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, verserà il saldo dell'aggiudicazione sul conto della procedura esecutiva ed il creditore ipotecario sarà liquidato in sede di riparto finale. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano ai versamenti nel termine stabiliti dal presente paragrafo sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 cpc.

16. Gli immobili sopra individuati sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva inerente, secondo quanto meglio descritto dal ctu nella perizia, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed a cui si rimanda integralmente, da intendersi qui per trascritta, depositata in atti e consultabile presso lo studio del

sottoscritto professionista delegato e sui siti internet deputati alla pubblicità immobiliare.

17. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

18. Agli effetti del Dm 37/2018 e D.Lgs. 192/2015, a seguito della presentazione dell'offerta, l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati automaticamente edotti sui contenuti del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della consulenza tecnica d'ufficio. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e dall'ordinanza di vendita, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

19. Ai sensi dell'art 179 bis disp att cpc e del Dm 227/2015, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario la metà dei compensi dovuti al professionista delegato per la fase di trasferimento a mente del citato Dm 227/2017, inclusi rimborso forfettario e accessori sui compensi così calcolati. Tali importi ex Dm 227/2015 dovranno essere versati dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura, entro il termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione e secondo il prospetto provvisorio che sarà inviato dal professionista delegato, così da consentire gli adempimenti successivi per il trasferimento del bene aggiudicato e salvi conguagli finali al termine della fase di trasferimento.

FISSA

per l'esame delle offerte, per le ulteriori determinazioni ex artt. 572 e ss cpc e per le attività di aggiudicazione previa eventuale gara tra più offerenti, l'udienza del **22 gennaio 2026 ore 15,00**, presso il suo studio in Alba, Corso Torino n. 18

STABILISCE

che l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara tra più offerenti sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche delle offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e 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, accedendovi con le credenziali personali e in base alle istruzioni, ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata o casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica che è stata utilizzata per depositare l'offerta. Anche nel caso di mancata connessione, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in favore dell'offerente; all'udienza presso lo studio del delegato dovrà partecipare almeno un rappresentante del creditore procedente o di uno degli eventuali creditori intervenuti.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, da intendersi come completezza delle informazioni richieste e dei documenti allegati, controllo sull'effettuazione dell'accredito della cauzione e del pagamento del bollo, verifica degli ulteriori elementi sopra prescritti ai fini della regolarità dell'offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri eventuali concorrenti e gli offerenti saranno tra loro identificabili solo tramite pseudonimo, automaticamente attribuito dal sito gestore della vendita telematica

STABILISCE

A) Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida

Il professionista delegato aggiudicherà il bene, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

Se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari almeno al suo 75% (offerta minima), 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 o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc. Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà di 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.

B) Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona: la gara avrà inizio subito dopo la verifica sulla regolarità delle offerte e avrà durata di 6 giorni, con inizio il 22 gennaio 2026 non appena terminata la verifica delle offerte pervenute e termine il 28 gennaio 2026 ore 12,00, salvo prolungamenti di seguito descritti.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ferma la libertà di ogni offerente di parteciparvi tramite rilanci. Non è consentito l'inserimento di importi decimali.

Il rilancio minimo viene fissato in € 1.000,00 (mille//00).

La gara tra più offerenti avrà come base di partenza l'offerta migliore, determinata secondo i seguenti criteri, qui elencati in ordine di priorità: a) maggior importo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo versato a titolo di cauzione; c) a parità di prezzo offerto e cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità di prezzo offerto, cauzione e termine, verrà preferita l'offerta presentata cronologicamente per prima.

Gli stessi criteri saranno utilizzati per determinare l'offerta migliore nell'ipotesi in cui non vi siano rilanci e in ogni altro caso in cui si debba procedere a determinazione del miglior offerente.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine di chiusura della gara asincrona, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di altri 15 minuti per consentire ulteriori rilanci, e così di seguito in caso di altri rilanci. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla gara asincrona avverranno tramite posta elettronica certificata e tramite sms ai recapiti indicati dal concorrente al momento della presentazione dell'offerta, fermo restando che la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e la partecipazione alle gare. Ne consegue che l'eventuale mancata ricezione delle comunicazioni a mezzo pec o sms non invalida lo svolgimento della gara, né può dare luogo a doglianze da parte degli offerenti o degli altri soggetti interessati.

In caso di mancata aggiudicazione a seguito della gara, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto di eventuali oneri bancari necessari al riaccredito, sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente da loro utilizzato per il versamento.

STABILISCE

che gli immobili sopra descritti sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva inerente, secondo quanto meglio descritto dal ctu nella perizia, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso, cui si rimanda integralmente e da intendersi qui per ritrascritta, depositata in atti e consultabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e sui siti deputati alla vendita telematica.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario, 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.

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore. L'avviso di vendita sarà inoltre inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati. Tutte le attività che, a norma

degli artt. 571 e ss. cpc, devono essere compiute in cancelleria e davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dall'Avv. Gabriele Viassone, quale professionista delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Alba, Corso Torino n. 18 (tel. 0173045808, fax 01731985251) ove sarà possibile consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita. All'avviso si applica l'art. 173 quater disp. att. cpc.

Custode degli immobili su descritti è l'Istituto Vendite Giudiziarie, corrente in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/485338 – 011/4731714, fax 011/4730562, e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it.

Alba, 3 novembre 2025

Il delegato alle operazioni di vendita
Avv. Gabriele Viassone