

Il Professionista Delegato
Avv. Paola Bertola
Viale Torino 26, Scala C- 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.364826
P.IVA: 02930320045
Email: paola.bertola@libero.it
Pec: paola.bertola@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare: n. 65/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Amisano

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Paola Bertola

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

Il sottoscritto avv. Paola Bertola (c.f.: BRTPLA76R62B111Q, P.E.C.: paola.bertola@ordineavvocatialba.eu), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Alba (CN), Viale Torino 26, scala C, 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. 65/2023 R.G.E. Tribunale Asti, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti del 11.05.2025, comunicata in data 12.05.2025, visti gli artt. 591 bis, 569 e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **10.02.2026** alle ore **10,00**

avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN), Viale Torino 26, scala C 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 (alloggi con cantina) ubicati nel Comune di Asti, Via della Fontana n. 13, al piano quarto di un condominio residenziale denominato "Fontana" costituito da sei piani fuori terra e due interrati, articolato su quattro vani scala, con accesso da Via della Fontana n. 13, angolo Via Arò.

Il compendio immobiliare si trova in zona centrale, facilmente raggiungibile sia dal centro che da fuori città e a pochi metri dall'edificio sono situati diversi esercizi commerciali e scuole di ogni ordine e grado.

Caratteristiche costruttive e generali dell'edificio condominiale

L'edificio condominiale in cui sono ubicate le unità immobiliari staggite è stato realizzato all'inizio degli anni 2000 e si presenta in buone condizioni di manutenzione. Esso è dotato di fondazioni e struttura in calcestruzzo armato, scale di distribuzione con struttura in calcestruzzo armato rivestita di marmo, solai in latero-cemento, murature interne in laterizio intonacate e tinteggiate, tetto a falde inclinate con manto di copertura in lamiera grecata coibentata, canali orizzontali e discese in lamiera verniciata, balconi con struttura in calcestruzzo e parapetti in vetro montati su telai metallici a profili semplici zincati.

Quanto agli impianti, l'intero edificio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaie

murali a metano e produzione di ACS sanitaria, pannelli radianti a pavimento e termoarredi nei bagni, impianti di climatizzazione con pompa di calore con unità esterna sul balcone verso il cortile e due unità interne, impianto di acqua potabile, impianti elettrico, di illuminazione e videocitofonico, antenna TV e rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.

Al fabbricato si accede da Via della Fontana n. 13 attraverso un portoncino d'ingresso in acciaio zincato che conduce al cortile sul quale si aprono gli accessi ai quattro corpi scala. I due alloggi oggetto di vendita sono entrambi situati al quarto piano di due corpi scala differenti.

Costituiscono parti comuni condominiali, comuni a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato, i corpi scala, gli androni, il cortile, la rampa di accesso carraio e le aree di manovra delle autorimesse, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Asti, **Sezione Urbana AT, Foglio 77, mappale 451, Sub. 123; Foglio 77, mappale 451, Sub. 126; Foglio 77, mappale 451, Sub. 129 come B.C.N.**

Situazione edilizia

Il CTU ha reperito i provvedimenti edilizi relativi alle unità immobiliari oggetto di vendita, che di seguito si elencano:

- Concessione Edilizia n. 102 del 08.05.2003 per la realizzazione di fabbricato residenziale e commerciale ed autorimessa interrata
- DIA ac n. 1730 del 28.03.2005 in variante alla Concessione Edilizia n. 102
- Certificato di agibilità n. 4859/2006/57

rilevando una sostanziale conformità con quanto riscontrato durante il sopralluogo.

Situazione Urbanistica e Vincoli

Il CTU riferisce che gli immobili pignorati ricadono in zona che il vigente P.R.G.C. classifica come "B1.2 - Aree residenziali di consolidamento", disciplinate all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione. Dal punto di vista idrogeologico, la classificazione è 2C - aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche caratterizzate da diffusa superficialità di falda.

Il CTU precisa che sui beni non è emersa l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

LOTTO 1

In Comune di Asti, Via della Fontana n. 13, piena proprietà di unità immobiliare posta al piano quarto del condominio Fontana, interno 7, scala B, con cantina pertinenziale posta al secondo piano interrato, con accesso dalla scala A.

Identificazione catastale e coerenze

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta censita presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Asti al N.C.E.U. come segue:

Immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 451, Sub. 114, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 95 mq, Totale escluse aree scoperte 90 mq, Rendita Euro 610,71=, Indirizzo: Via della Fontana n. 13, Scala B, Interno 7, Piano S2-4

Descrizione del lotto, Stato conservativo, Caratteristiche costruttive prevalenti e Consistenza

I locali dell'unità immobiliare residenziale in vendita hanno altezza pari a metri 2,70, pavimentazione di soggiorno e cucina in gres levigato chiaro nel formato 40x40 e parquet nelle camere; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, in buono stato di manutenzione.

portoncino d'ingresso blindato ad un'anta con serratura di sicurezza è rivestito di legno laccato; gli infissi esterni di legno sono dotati di vetro camera in buone condizioni di manutenzione, mentre quelli interni, anch'essi in legno, sono in parte ad anta in parte a scrigno, con maniglie in ottone satinato, in ottimo stato.

Dal vano scala si accede direttamente all'ingresso-soggiorno di circa 24 mq, pavimentato in gres; esso è dotato di ampia finestra e portafinestra con affaccio sul balcone verso strada e distribuisce agli altri locali dell'appartamento: la cucina, della superficie di circa 11 mq, è situata a sinistra ed è dotata di porta finestra con affaccio sul balcone verso il cortile, anch'esso pavimentato in gres; a fianco della cucina vi è il bagno, di circa 4 mq, dotato di doccia e sistema di ventilazione forzata; alla camera matrimoniale si accede dal piccolo disimpegno del bagno della zona giorno; essa ha una superficie di circa 14 mq ed è dotata di porta finestra con affaccio sullo stesso balcone verso strada del soggiorno. Il bagno della zona notte, posto a fianco del soggiorno, ha una superficie di circa 5 mq ed è dotato di vasca e finestra. Dal disimpegno del bagno della zona notte si accede infine ad una camera singola, di circa 12 mq, dotata di finestra con affaccio verso strada.

La cantina pertinenziale, posta al secondo piano interrato, ha una superficie di circa 11 mq, pareti in calcestruzzo armato e blocchi di calcestruzzo non intonacati, pavimento in battuto e porta d'ingresso in lamiera.

Situazione occupazionale

Il CTU riferisce che l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dalla società debitrice e non risulta depositato presso l'Agenzia delle Entrate alcun contratto di locazione.

Spese di gestione

Precisato che l'unità immobiliare è dotata di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, il CTU ha individuato le spese condominiali e di gestione e manutenzione ordinaria annue, ammontanti a circa 1.012,00= Euro, evidenziando un insoluto per gli anni 2022 e 2023 di Euro 1.716,00=. Non risultano deliberate dall'assemblea spese straordinarie, sebbene necessiteranno lavori straordinari per risolvere infiltrazioni di acqua dal cortile verso l'autorimessa.

Certificazione energetica

Il CTU ha provveduto a redigere il certificato di prestazione energetica (A.P.E.), allegato alla perizia, cui si fa espresso rimando, e che riporta classe energetica "C", con indice di prestazione energetica pari a 75.7 EPgl, nren (kWh/mq anno).

Regime fiscale

L'esperto contabile all'uopo nominato ha chiarito che la cessione sarà assoggettata a imposta di registro del 9% (2% in caso di acquisto abitazione "prima casa") con il minimo di Euro 1.000,00=; imposte catastali e ipotecarie fisse in misura di Euro 50,00= ciascuna.

LOTTO 2

In Comune di Asti, Via della Fontana n. 13, piena proprietà di unità immobiliare posta al piano quarto del condominio Fontana, interno 7, scala C, con cantina pertinenziale posta al secondo piano interrato, con accesso dalla scala A.

Identificazione catastale e coerenze

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta censita presso l'Agenzia del Territorio nel

Comune di Asti al N.C.E.U. come segue:

Immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 451, Sub. 115, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 95 mq, Totale escluse aree scoperte 90 mq, Rendita Euro 610,71=, Indirizzo: Via della Fontana n. 13, Scala C, Interno 7, Piano S2-4

Descrizione del lotto, Stato conservativo, Caratteristiche costruttive prevalenti e Consistenza

I locali dell'unità immobiliare in vendita hanno altezza pari a metri 2,70, pavimentazione di soggiorno e cucina in gres levigato chiaro nel formato 40x40 e parquet nelle camere; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, in buono stato di manutenzione; il portoncino d'ingresso blindato ad un'anta con serratura di sicurezza è rivestito di legno laccato; gli infissi esterni di legno sono dotati di vetro camera in buone condizioni di manutenzione, mentre quelli interni, anch'essi in legno naturale, sono in parte ad anta ed in parte a scrigno, con maniglie in ottone satinato, in ottimo stato di manutenzione.

Dal vano scala si accede direttamente all'ingresso-soggiorno di circa 24 mq; esso è dotato di ampia finestra e portafinestra con affaccio sul balcone verso strada e distribuisce agli altri locali dell'appartamento: la cucina, della superficie di circa 11 mq, è situata a sinistra ed è dotata di porta finestra con affaccio sul balcone verso il cortile, pavimentato in gres; pur essendo munita di tutti gli attacchi, essa è priva di apparecchiature, essendo il locale adibito ad uso ufficio o archivio; a fianco della cucina vi è il bagno, di circa 4 mq, dotato di doccia e sistema di ventilazione forzata; alla camera matrimoniale si accede dal piccolo disimpegno del bagno della zona giorno: essa ha una superficie di circa 14 mq ed è dotata di porta finestra con affaccio sullo stesso balcone verso strada del soggiorno. Il bagno della zona notte, posto a fianco del soggiorno, ha una superficie di circa 5 mq ed è dotato di vasca e finestra. Dal disimpegno del bagno della zona notte si accede infine ad una camera singola, di circa 12 mq, dotata di finestra con affaccio verso strada.

La cantina pertinenziale, posta al secondo piano interrato, ha una superficie di circa 11 mq, pareti in calcestruzzo armato e blocchi di calcestruzzo non intonacati, pavimento in battuto e porta di ingresso in lamiera.

Situazione occupazionale

Il CTU riferisce che l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dalla società debitrice e non risulta depositato presso l'Agenzia delle Entrate alcun contratto di locazione.

Spese fisse di gestione

Precisato che l'unità immobiliare in vendita è dotata di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, il CTU ha individuato le spese condominiali e di gestione e manutenzione ordinaria annue, ammontanti a circa 970,00= Euro, evidenziando un insoluto per gli anni 2022 e 2023 pari ad Euro 806,00=. Non risultano deliberate dall'assemblea spese straordinarie, sebbene necessiteranno lavori straordinari per risolvere infiltrazioni di acqua dal cortile verso l'autorimessa.

Certificazione energetica

Il CTU ha provveduto a redigere il certificato di prestazione energetica (A.P.E.), allegato alla perizia, cui si fa espresso rimando, e che riporta classe energetica "C", con indice di prestazione energetica pari a 92.27 EPgl, nren (kWh/mq anno).

Regime fiscale

L'esperto contabile all'uopo nominato ha chiarito che la cessione sarà assoggettata a imposta di registro del 9% (2% in caso di acquisto abitazione "prima casa") con il minimo di Euro 1.000,00=, imposte catastali e ipotecarie fisse in misura di Euro 50,00= ciascuna.

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 viene qui 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, mancanza di qualità o inosservanza delle norme urbanistiche e non potrà essere impugnata per causa di lesione. Ai sensi 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 la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

Ciascun aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 T.U. 380/2001 e 40 comma 6 Legge 28.02.1985 n. 47, e successive modificazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

I predetti immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito Internet del Tribunale di Asti 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 con le precisazioni di cui più sopra.

Prezzo della vendita

LOTTO 1

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO 1 è fissato in complessivi €. 141.000,00= (Euro centoquarantunomila/00)
2. 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 €. 105.750,00= (Euro centocinquemilasettecentocinquanta/00)

3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

4. Rilanci minimi in caso di gara: €. 2.000,00= (duemila/00=)

(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali).

LOTTO 2

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO 2 è fissato in complessivi €. 141.000,00= (Euro centoquarantunomila/00)
 2. 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 €. 105.750,00= (Euro centocinquemilasettecentocinquanta/00)
 3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
 4. Rilanci minimi in caso di gara: €. 2.000,00= (duemila/00=)
- (Si precisa che per i rilanci 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 richiesto 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 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 09.02.2026), 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, 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, 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.

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 comma 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 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 giudica), deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente.

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, 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. Paola Bertola;
- 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% del prezzo offerto);
- 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.

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati:

- copia del documento d'identità e 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;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito di detti documenti all'esito dell'aggiudicazione);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e 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 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.

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. 013/290987 intestato/a "Tribunale di Asti Esecuzione Immobili. RG 65/2023", acceso presso Banca d'Alba (IBAN: IT 30P0853022501000000290987); 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 "Proc. Esecutiva n. 65/2023 RGE, lotto n..... (Indicare il numero del lotto che si intende acquistare) - 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".

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.

La gara avrà la durata di giorni 6 (sei), e pertanto durerà dal giorno dell'udienza 10.02.2026, ore 10.00 fino alle ore 12:00 del giorno 16.02.2026.

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 e il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della suddetta 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 o tramite SMS.

Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono unicamente di ausilio ovvero di 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 riaccreditare 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 nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il Professionista Delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà rilasciare al delegato la dichiarazione scritta "antiriciclaggio" resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì 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 procedente 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 4, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente all'Istituto mutuante (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, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto 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% 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, nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione, depositi in PCT e faccia pervenire al Delegato via PEC 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.

Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, con sede in Torino (10156 Torino), Strada Settimo n. 399/151 tel. 011.4731714/011.485338, fax 011.4730562, cell. 366.42.99.971, e-mail: richiestevisite.asti@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.

E' possibile richiedere assistenza durante le operazioni di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, 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: 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.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net, unitamente alla relazione peritale (corredata 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. Paola Bertola, in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le ore 20,00, presso il suo studio, in Alba, Viale Torino 26.

Alba, li 25.11.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Paola Bertola