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. 92/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe Amoroso
Professionista Delegato alla vendita: Avv. Paola Bertola
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie – C.so Francia 81- 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. 92/2023 R.G.E. Tribunale Asti, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti del 08.07.2025, comunicata in data 09.07.2025, visti gli artt. 591 bis, 569 e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **25.11.2025 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:

LOTTO UNICO

In Comune di Rocchetta Tanaro (AT), Frazione Sant'Emiliano n.7, **diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e diritto di usufrutto per la quota di 1/1, e così piena proprietà pari a 1/1**, di fabbricato di civile abitazione entrostante ad area pertinenziale, disposto su due livelli fuori terra, ubicato in area periferica agricola ed inserito in un contesto di ex insediamenti rurali.

Identificazione catastale

I beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Rocchetta Tanaro (AT) al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 296, Sub. 1, Categoria A/3, Classe U, Consistenza vani 10, Rendita Euro 278,89, Indirizzo Case Sparse Sant'Emiliano n.7, Piano T-1; Foglio 1, Particella 296, Sub. 2, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 39 mq, Rendita Euro 58,41, Indirizzo Frazione Sant'Emiliano n. 7, Piano T, oltre a BCNC, Foglio 1, Particella 296, Sub. 3, Indirizzo Frazione Sant'Emiliano Piano T; Catasto Terreni, Foglio 1, Particella 296, Ente Urbanizzazione 57 ca 45

Coerenze

Il bene risulta posto alle coerenze dei seguenti mappali, da nord/est in senso orario: Foglio 1, mappali nn. 297,387,388,301; Foglio 1, mappale n. 700; strada comunale; cortile del fabbricato mappale n. 647 e terreno agricolo mappale n. 295 del Foglio 1.

Situazione edilizia

Dalle ricerche esperite dal CTU presso l'Ufficio Tecnico comunale, la costruzione del fabbricato risulta aver avuto inizio anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente l'immobile è stato oggetto di condono edilizio.

E' stata rintracciata un'unica pratica edilizia "Concessione in sanatoria del 02.10.1990 ai sensi della legge 47/85", mentre non risulta presente l'abitabilità/agibilità.

Rilevato l'immobile e confrontato con le schede catastali ed i progetti depositati, sono emerse difformità edilizie (il CTU, tuttavia, non ha provveduto ad aggiornare le planimetrie catastali in quanto si dovrà prima presentare pratica in sanatoria).

Al piano terreno risulta realizzato un portico di lunghezza 16 m e larghezza 2 m; internamente la cantina è stata divisa con delle tramezze e, sempre al piano terreno, la porta della camera da letto è stata spostata. Nel magazzino/autorimessa è stato creato un locale centrale termica con accesso esterno e la finestra è stata trasformata in porta d'ingresso; inoltre un'altra finestra dell'autorimessa risulta spostata. Risultano spostamenti di aperture interne e alcuni spessori dei muri maestri sono differenti da come rappresentati graficamente sul condono edilizio, anche al piano primo.

Da colloquio con i tecnici comunali è emerso che le difformità non rientranti nelle tolleranze costruttive, rappresentative o grafiche, possono essere sanate con pratica edilizia di Permesso di costruire in sanatoria con un costo complessivo stimato di euro 10.000,00=. In alternativa, anche per la rimozione totale delle opere abusive e messa in pristino della situazione di progetto come da pratica di condono edilizio si ipotizza all'incirca il medesimo costo.

Infine risulta presente una tettoia staccata dall'abitazione realizzata con tubi di ferro e lamiera oltre ad un garage prefabbricato di lamiera zincate, i quali non possono essere sanati e dovranno essere demoliti, con un costo di circa 1.500,00 euro a corpo.

Tutti tali importi sono stati dal CTU scomputati dalla determinazione del valore finale di stima.

Situazione Urbanistica e Vincoli

L'immobile pignorato, nello strumento urbanistico comunale, ricade in Area Agricola, disciplinata dall'art. 13 p.11 N.T.A. Sul lotto sono presenti i seguenti vincoli:

- Classe geologica IIIa1 – fascia B del P.A.I.
- Vincolo paleontologico
- Fascia di rispetto stradale
- Legge 42/2004 e s.m.i. (Galasso)

Sull'immobile non risultano vincoli o oneri di natura condominiale; non risultano inoltre presenti altri vincoli, artistici, storici, alberghieri, diritti demaniali o usi civici.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in area periferica agricola, in un contesto di ex insediamenti rurali, attorniato da pianure in prevalenza coltivate a cereali e prato. Nelle vicinanze del fabbricato, scorre il fiume Tanaro.

Il fabbricato è accessibile dalla via pubblica e dista circa 1 km dal centro paese; a circa 16 km troviamo il capoluogo di provincia Asti e a circa 13 km si trova il casello per le principali

autostrade. Lo stabile oggetto di esecuzione è disposto su due livelli fuori terra, la costruzione ha avuto inizio prima del 1 settembre 1967 e con condono edilizio legge 47/85 è stata condonata l'intera struttura (in tale pratica si dichiara che le opere eseguite sono state realizzate nel 1965). Alla proprietà si accede da via pubblica e oltrepassando il cancello privato di ingresso motorizzato (attualmente non in funzione) seguendo la strada privata si arriva all'abitazione. La struttura dell'abitazione è in muratura portante, solai tipici della zona e del periodo ovvero a voltini con mattoni e travature in ferro e parte in pignatte e cemento armato, la copertura è in tegole marsigliesi e le facciate sono per la maggior parte intonacate, le ringhiere del balcone sono in ferro, mentre quelle del portico sono realizzate con laterizio forato. Il fabbricato è libero su quattro lati circondato da un giardino di circa 5500 mq, delimitato da recinzione realizzata con rete in ferro e pali; il cortile antistante è in battuto e la strada privata di accesso è inghiaiaata. L'abitazione dislocata su due livelli è collegata internamente da una scala con gradini in pietra e alzate intonacate. Il piano terreno è scomposto da una cucina, un soggiorno, una camera da letto, due bagni, una cantina, il tutto disimpegnato da un corridoio ricavato in parte nel sotto scala; esternamente, sempre al piano terreno, si trovano l'autorimessa, un locale adibito a centrale termica e il portico. Accedendo da scala interna al primo piano troviamo quattro camere da letto, un bagno, una sala, un ripostiglio e il disimpegno; risultano anche presenti un balcone e un portico. Al sottotetto si accede da una botola posta sul pianerottolo della scala. I serramenti esterni risultano in legno con persiane in parte di alluminio, le porte di accesso ai vani sono in legno tamburato, i pavimenti della zona giorno, del bagno e della zona notte sono in piastrelle/ceramica o simile. L'impianto di riscaldamento presente è realizzato con termosifoni collegati a una caldaia a gas (risulta anche presente una caldaia a pellet ma non si capisce se funzionante). All'interno dell'abitazione al piano terreno è presente una stufa a legna. L'impianto elettrico sottotraccia è in condizioni visive discrete ma privo di certificazioni; l'impianto idrico generale con tubature in sottotraccia con relativi raccordi e scarichi; gli accessori del bagno sono presenti a vista in parte funzionanti. Per tutti gli impianti si precisa che non è stato possibile verificare la presenza di certificazioni di conformità in quanto non forniti dall'esecutato (e non presentata la richiesta di agibilità in comune). Lo stato conservativo in generale risulta sufficiente; Esternamente i portici, il cortile pavimentato, il marciapiede e il giardino risultano in pessimo stato conservativo, così come le facciate esterne; la pavimentazione del balcone e del portico risulta in parte divelta. Il tetto dell'intero immobile è in parte da rivedere, inoltre le grondaie, i faudali e le discese sono in parte da sostituire, le tegole in alcuni punti del tetto risultano spostate con probabile infiltrazione di acque piovane; il fabbricato dunque necessita di una manutenzione straordinaria generale (in particolare, una imminente ripassatura della copertura con sostituzione e integrazione delle lattonerie ove mancanti, sostituzione degli infissi o sistemazione di quelli esistenti e manutenzione/sostituzione/integrazione degli impianti tecnologici). Nel giardino nelle vicinanze del fabbricato risultano presenti un box di lamiera zincata e una tettoia realizzata con tubi di ferro e lamiera: tali manufatti, da colloquio con il tecnico comunale, dovranno essere rimossi in quanto non sanabili. La superficie lorda dell'abitazione riscontrata dal CTU risulta di mq 232, quella del cortile di mq 5544.

Situazione occupazionale

La proprietà risulta occupata dall'esecutato.

Certificazione energetica

Il CTU ha provveduto, in relazione al solo fabbricato abitativo, a redigere il certificato di prestazione energetica (A.P.E.), allegato alla perizia cui si fa espresso rimando, che riporta classe energetica "G", con indice di prestazione energetica pari a 278,91 kWh/mq anno.

Regime fiscale

Secondo quanto riportato in perizia, il trasferimento dell'immobile pignorato è soggetto alla sola 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 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. 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 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.

Il predetto immobile risulta meglio descritto in ogni sua 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 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

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi € 87.700,00= (Euro ottantasettemilasettecento/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 € 65.775,00= (sessantacinquemilasettecentosettantacinque/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 24.11.2025), 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, 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 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 giuridica), 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 minorenni, 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. 013/293104 intestato al "Tribunale di Asti Es. Imm. RGE 92/2023", acceso presso Banca d'Alba (IBAN: IT16S0853022501000000293104); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito www.astetelematiche.it

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 92/2023 RGE, lotto unico - 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

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 delibazione 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 25.11.2025 ore 10.00 fino alle ore 12:00 del giorno 01.12.2025

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](http://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 (termine soggetto a sospensione feriale).

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 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 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 7 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, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., 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 assisto 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 (10138 Torino), Corso Francia n. 81 tel. **011.482822/011.485338/011.488913**, cell. **366.42.99.971**, e-mail: immobiliari@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, 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, lì 11.09.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Paola Bertola