

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE n. 96/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Amisano

Professionista Delegato: Avv. Piero Gallo

§

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 96/2021 Tribunale di Asti**, il sottoscritto Professionista Delegato avv. Piero Gallo, con studio in Alba (CN), Corso Torino n. 10 – quale professionista delegato alle operazioni di vendita relative alla procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione – Dott.ssa Paola Amisano in data 15.5.2025 –

AVVISA

che il giorno **23 aprile 2026** alle ore **16.00** avrà luogo avanti al delegato alla vendita avv. Piero Gallo, presso il suo studio in Alba (CN), Corso Torino n. 10, la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Comune di Castagnole Monferrato (AT) identificato come segue:

CATASTO FABBRICATI

Immobile sito nel Comune di Castagnole Monferrato (AT), Via XX Settembre n. 32 (civico n. 26), piano I-T-1-2 censito al NCEU al Foglio 7, mappale 231 Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 103 mq (escluse aree scoperte 102 mq) – Rendita Euro 223,11

CATASTO TERRENI

Il Comune di Castagnole Monferrato (AT), via XX Settembre n.32 (civico n. 26), censito al NCT al Foglio 7, mappale 231, Ente Urbano – Superficie: 81ca, **con diritto alla corte numero 234.**

Fabbricato terra-tetto a destinazione residenziale con accesso da cortile interno, anno di costruzione anteriore al 1997. L'immobile comprende un ingresso su scala interna di collegamento tra il piano interrato cantinato, piano terra e piano primo. A piano terra vi sono una camera, una cucina abitabile e un ampio bagno, oltre ad un locale lavanderia avente anche accesso diretto dal cortile. Il piano primo è sviluppato su due livelli distinti uno accessibile percorrendo due rampe di scale comprendente due camere passanti e, salendo un'ulteriore rampa, il secondo, comprendente una camera con balcone su strada. Al piano interrato vi sono due ampie cantine. Al sottotetto è possibile accedere mediante una botola.

Il solaio della camera al piano terra, a sinistra dell'ingresso, verso strada, ha subito un cedimento, come evidenziato nella documentazione fotografica in allegato 10 alla CTU. Risulta attualmente sostenuto da puntelli al piano cantinato. Occorre una verifica statica ad opera di tecnico abilitato. Come evidenziato nella CTU (allegato 9 a), i locali adibiti a cucina e bagno al piano terreno non hanno aperture finestrate sufficienti per garantire il rispetto dei rapporti minimi di superficie aeroilluminante. Le finestre delle camere al piano primo, aperte su cortile interno, si trovano ad altezza inferiore a 90 cm. La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato dei luoghi, come indicato nella CTU pag.10. Nell'estratto di mappa non è rappresentato il locale lavanderia esterno alla sagoma del fabbricato. Detta porzione prospiciente la facciata principale è sempre presente nella documentazione depositata presso gli uffici comunali, anche se diversamente rappresentata. Viene inoltre indicata l'area di proprietà in misura ridotta, non tenendo conto del marciapiede di proprietà lato cortile. Per procedere con l'aggiornamento della planimetria al catasto fabbricati occorre correggere la mappa catastale mediante redazione di

tipo mappale. In assenza di mappa catastale corretta non è possibile presentare una variazione al catasto urbano. La porzione di fabbricato non presente in mappa, inoltre, insiste sul mappale 234, individuato catastalmente come corte, comune ai mappali 229 sub 2, 230, 231 sub 2, 232 sub 2, 233 sub 2, del foglio 7 e ad altri enti urbani (come riportato in visura in allegato 7) e pertanto non su area di proprietà esclusiva. La superficie interessata dovrebbe pertanto essere stralciata dalla proprietà comune con un frazionamento e nuova numerazione e trasferita alla piena proprietà del mappale 231. Il locale lavanderia fa parte di un'aggiunta più ampia che si estende anche alla proprietà confinante, anch'essa non rappresentata in mappa catastale. In alternativa può essere valutata l'opportunità di provvedere alla demolizione della porzione di basso fabbricato esterna al fabbricato principale.

COERENTI: (indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale): a nord mappale 234 (cortile comune) e mappale 232 (altra proprietà), a est parte mappale 232 (altra proprietà) e parte con via XX Settembre, a sud strada vicinale privata, a ovest mappale 230 (altra proprietà).

L'immobile è posto in un'area che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale classifica come segue: AREE RESIDENZIALI ALLO STATO DI FATTO (ASF) – situate nel concentrico – normate dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Castagnole Monferrato (allegato 13 Stralcio carta PRG – allegato 14 stralcio Norme Tecniche di Attuazione). All'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione si precisa che “Ai sensi della L.R. 64/74 art. 2 tutti gli interventi edilizi (salvo quelli di manutenzione ordinaria e rifiniture) che ricadano in zona delimitata dalla perimetrazione devono essere preventivamente autorizzati a seguito di istanza al Settore Prevenzione del rischio geologico, meteorologico e sismico della Regione Piemonte “. (allegato 14) L'area su cui insiste il fabbricato ricade in CLASSE IIa) di pericolosità geomorfologica che comprende “Area morfologica collinare, arre con forme di

pendio irregolari, aree caratterizzate da dissesti a piccola scala, aree interessate da fenomeni di dilavamento”. Gli atti riferiti al fabbricato oggetto di esecuzione sono i seguenti:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 302 del 14/03/1977 rilasciata per la costruzione di un servizio igienico e un locale cucina;

COMUNCIAZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA N. 46/2012, Protocollo n. 4774 del 09/11/2012 per redistribuzione interna al piano terra per la creazione di un bagno nel locale allora destinato a cucina ed adeguamento dei locali alle norme igienico sanitarie, oltre a tamponatura interna di una finestra, ripassatura tetto e sistemazione del marciapiede di proprietà.

Non risulta l'esistenza di dichiarazione di agibilità.

La domanda di sanatoria per le opere difformi dovrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, ai sensi dell'art. 466, comma 5 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

VALORE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI: 25.790,00

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, come descritti nella perizia del geom. F. Cirone, agli atti della procedura a cui si rimanda integralmente e da intendersi qui integralmente ritrascritta. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia; le domande di partecipazione dovranno contenere tutti gli elementi riportati nel presente avviso di vendita.

§

La vendita verrà effettuata nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, nonché alle condizioni stabilite nel presente avviso e secondo le indicazioni operative fornite nel

“Regolamento vendita telematica asincrona” reperibile sul sito www.astetelematiche.it nella sezione *“Le aste telematiche”* alla pagina *“Modulistica”*.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985, come modificata e integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell’art. 2922 c.c.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, così come integrata e modificata dall’art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, presentando a propria cura e spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 dalla notifica del decreto di trasferimento. Ove le normative vigenti non lo consentano, l’immobile dovrà essere rimesso in pristino a spese dell’aggiudicatario.

L’immobile viene venduto libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

In ogni caso, per quanto ivi non indicato e per ogni maggior dettaglio si fa espresso riferimento alla perizia (e relativa integrazione) del CTU – Arch. F. Cirone per ogni elemento descritto dell'immobile oggetto di vendita, dandosi per conosciuta dagli eventuali offerenti.

§

PREZZO DELLA VENDITA

Il prezzo base della vendita è fissato in:

LOTTO UNICO: Euro 9.792,00 (diconsi Euro novemilasettecentonovantadue / 00)

Ai sensi dell'art. 571, comma II c.p.c., l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.

Pertanto le offerte minime dovranno essere non inferiori a: **Euro 7.344,00 (diconsi Euro settemilatrecentoquarantaquattro / 00).**

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo (in caso di gara tra più offerenti): **Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento / 00).**

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

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

TELEMATICA ASINCRONA

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, tramite il sito www.astetelematiche.it, utilizzando l'apposito modulo web "Offerta Telematica"

del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, sul quale saranno indicati, ai fini dell'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 di acquisto, con i documenti allegati, dovrà essere depositata, con le modalità sotto riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, OVVERO ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO 22 APRILE 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 della posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 V del D.M. 32/2015, a pena di inammissibilità.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'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).

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, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico - si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la

facoltà di 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).

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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- 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 e di bollo;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'eventuale dichiarazione della sussistenza, in capo all'offerente, delle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del

versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice tutelare,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta. Detto soggetto deve essere il titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure il 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 ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Asti – Es. Imm. RGE 96/2021" acceso presso Cassa di Risparmio di Asti credito cooperativo sc (IBAN: IT88T0608510306000000030554); 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 Tribunale Asti 96/2021 RGE, versamento cauzione, lotto unico", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 12.00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve altresì 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 (dedotto il bollo ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. 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 saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario 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 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).

A tale udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 ricevute da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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

La gara avrà la durata di giorni sei (da intendersi giorni lavorativi, escluso sabato e giorni festivi) ovvero **dal giorno 23 aprile 2026 ore 16.00 sino al giorno 30 aprile 2026 ore 16.00.**

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 delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, 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.

La dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo di cui all'art. 590 bis c.p.c. dovranno pervenire, nei termini ivi previsti, al sottoscritto Professionista Delegato unitamente all'atto contenente la dichiarazione dell'interessato di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale.

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

In caso di mancata aggiudicazione, entro il termine di dieci giorni dalla chiusura della gara, il professionista delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (dedotto il bollo ed al netto di eventuali oneri bancari).

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato entro lo stesso termine e, comunque, nei termini di legge la dichiarazione antiriciclaggio.

L'aggiudicatario dovrà altresì versare, nello stesso termine, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene (spese di registro e di trascrizione), che il professionista delegato gli comunicherà tempestivamente, nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2 comma settimo D.M. 227/2015.

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 di decreto di trasferimento da parte del professionista delegato).

Pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario con contratto di finanziamento

Come previsto dall'art. 585, comma III c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento del bene, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato sul c/c della procedura direttamente dall'istituto di credito mutuante, salvo il caso di pagamento al creditore fondiario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che in tal caso l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula e alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585, comma III c.p.c. e 2822 c.c.

Pagamento al creditore fondiario in caso di mutuo fondiario

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D. Lgs 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1.1.1994, ai sensi del T.U. 16.7.1905 n. 646 richiamato dal DPR 21.1.1976 n. 7, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma V del D. Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro giorni 15 (quindici) dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

A tal fine il creditore fondiario, ove l'atto di precetto, ovvero l'atto di intervento, non indicassero analiticamente le voci costitutive del credito assistito da ipoteca, sarà necessario che l'istituto di credito depositi in PCT e faccia pervenire al Professionista Delegato via PEC in tempo utile una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione di cui sopra da parte dell'istituto di credito o contestazioni delle medesime da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, entro il termine di deposito del saldo prezzo dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma IV del D. Lgs. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate al

Professionista Delegato prima della vendita) la quota dell' 80% del predetto saldo prezzo fino alla concorrenza del credito dell'istituto, importo stabilito computando capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 2855 c.c. e versare il residuo 20% sul conto corrente bancario intestato alla procedura (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma VII D.M. n. 227/2015 sul c/c della procedura).

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

MANCATO PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

Se il prezzo non è versato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

§§§

INFORMAZIONI GENERALI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione se delegate, saranno poste in essere dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Alba (CN), Corso Torino n. 10, in giorni feriali, in orario d'ufficio e comunque tra le ore 8.00 e le ore 20.00.

All'avviso si applica l'art. 173 – quater disp. att. c.p.c.

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

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita del bene dovrà avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni saranno comunque reperibili presso il Custode:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – Strada Settimo n. 399/15 – TORINO

Telefono: 011 485338 / 011 4731714 – fax 011 4730562 – cellulare 3664299971

e – mail: immobiliari@ivgpiemonte.it

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti:

numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

centralino: 0586.20141

e – mail: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

Si precisa che la partecipazione alla vendita implica:

- la conoscenza integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, con possibilità di rivolgersi al Consulente Tecnico d'Ufficio per ogni chiarimento e/o integrazione del caso;
- l'accettazione incondizionata delle disposizioni contenute nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione con i suoi allegati.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione, ovvero:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale (www.tribunale.asti.giustizia.it) e il sito web distrettuale della Corte d'Appello (www.giustizia.piemonte.it)

*

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

*

Alba, li 4 febbraio 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Piero Gallo