STUDIO LEGALE Avv. Maria AGNESE
Via Pierino Belli, 12 12051 ALBA (CN) - Tel. 0173 441882 Fax 0173 441882
Pec: maria.agnese@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 44/2022

La sottoscritta avv. Maria Agnese, quale Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti nella procedura di espropriazione immobiliare sopraindicata, richiamata l'ordinanza di vendita agli atti della procedura,

AVVISA

che il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Alba (CN), via Pierino Belli n.12, piano secondo, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente immobile, meglio descritto nella relazione estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32:

LOTTO 1

Piena proprietà per l'intero di fabbricato in Valfenera (AT)
identificato al Catasto Fabbricati come segue:

> **Foglio 20, particella 208, subalterno 1** – categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale 210 mq, rendita € 245,83, strada Valmaggiore 61, piano T-1 - 2
>
> Confini: a nord terreno agricolo al mappale 204 di altra ditta e terreno agricolo al mappale 207 di proprietà degli esecutati alla data del pignoramento, ora altra ditta; a ovest unità immobiliare in aderenza e mappale 210 di altra ditta; a sud prato al mappale 215 di altra ditta; a est pubblica Strada Valmaggiore.

L'immobile sopra indicato è offerto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduto e posseduto, **secondo quanto descritto nella Relazione Tecnica di Stima agli atti della procedura**, visionabile sui siti internet in calce evidenziati e da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita, cui si rimanda integralmente anche per l'esatta individuazione dell'immobile e del suo stato attuale. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.** L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dall'Esperto Stimatore, o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si informa, inoltre, che ai sensi dell'art. 63 delle disp. att. del c.c. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.
Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n.37 e D.LGS. n.192/2005 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario, saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della Relazione di Stima, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.
Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e della voltura catastale saranno a carico dell'aggiudicatario; per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.
A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento saranno cancellate, con spese e compensi definitivamente a carico della procedura, le formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione (trascrizioni dei pignoramenti, iscrizioni ipotecarie e, ove esistenti, trascrizioni di sentenze dichiarative di fallimento e di sequestri conservativi); tutte le altre spese, ivi comprese quelle di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, resteranno a carico dell'aggiudicatario.
Nel caso in cui l'immobile risultasse occupato dal debitore esecutato e/o dai suoi familiari o da terzi senza titolo, l'aggiudicatario, qualora intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO 1

L'immobile posto in vendita è situato in una zona periferica, agricola e collinare del Comune di Valfenera, è immerso nel verde ed isolato. Nelle vicinanze sono presenti solamente altri fabbricati residenziali/rurali privati, cascine e villette. Non sono presenti servizi nelle immediate vicinanze, pertanto per usufruire di uffici pubblici e negozi è necessario raggiungere il centro del paese di Valfenera.

Si tratta - come da descrizione contenuta nella Relazione di Stima - di un'abitazione libera su tre lati, con un quarto lato in aderenza ad altro vecchio fabbricato, di diversa proprietà, disposta su due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto accessibile attraverso la scala che dal balcone conduce al secondo piano. Il sottotetto al secondo piano f.t. non è abitabile.
Le facciate libere risultano ricoperte da intonaco fatiscente, incompleto, in parte distaccato; sui lati sud e nord sono collocati, al primo piano, due balconi.

La costruzione risale all'incirca agli anni 1950-60 e si presenta con struttura portante in mattoni pieni, solai presumibilmente in putrelle e tavelloni, tetto in legno, non coibentato e sprovvisto di lastra onduline, manto in coppi. La lattoneria è in lamiera. I serramenti sono in legno, con tamponamento in vetro singolo (sprovvisti di vetro-camera) e con persiane esterne in legno, tutti piuttosto vetusti. In generale, le caratteristiche esterne sono manchevoli e incomplete e necessitano di una azione di restauro e risanamento conservativo generale.

Il prospetto sud si affaccia su una piccola corte pavimentata, esclusiva della casa, sulla quale insiste servitù di passaggio pedonale/carraio a favore del mappale 210, come si evince dalla presenza, sulla recinzione ovest, di un cancello in ferro a due battenti.

Il prospetto nord si affaccia su di una area cortilizia pavimentata, recintata su due lati e aperta verso la proprietà confinante al mappale 210 e verso il mappale 207; il mappale 207, terreno semi pianeggiante in seminativo, è di proprietà degli esecutati ma non è ricompreso nel pignoramento ed è inserito in zona agricola.

L'abitazione presenta, al piano terra, i seguenti vani: cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, piccolo vano ripostiglio/c.t., vano scala di accesso al primo piano, cantina, due piccoli cortili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La produzione dell'acqua calda è affidata a un boiler elettrico situato al p.t. e dentro al locale c.t., marca Ariston, modello Next Evo X.

Il sistema di riscaldamento è affidato ad una caldaia a pellet, marca UNGARO modello Maia 24, 24 kw di potenza nominale, autonomia 8/35 ore, capacità serbatoio pellet 35 kg, matricola 100702323, situata in cantina, al piano terra, collegata a una semplice canna fumaria murale, della quale, al momento del sopralluogo, non è stato possibile accertare il funzionamento.

Al primo piano si trovano quattro camere da letto e un bagno; due camere sono dotate di accesso a due balconi, posti uno a sud e l'altro a nord.

In generale i pavimenti sono in ceramica di normale manifattura, similcotto al piano terra, ed i rivestimenti dei bagni sono recenti.

L'interno è stato ristrutturato presumibilmente intorno all'anno 2005, come si evince dalle pratiche edilizie presentate.

Le porte interne sono in legno colore marrone chiaro e sono in ordine.

I serramenti esterni (finestre e porte-finestre) sono vetusti e necessiterebbero di sostituzione al fine di migliorare l'efficientamento energetico.

Visto lo stato di fatto interno, in ordine, si presume che tutti gli impianti, una volta allacciati alle linee di servizio, siano funzionanti.

Dal balcone a sud si può accedere ad un vano scala con pedate in legno che porta al piano sottotetto non agibile, né abitabile i cui vani sono sprovvisti di finiture, impianti, finestre ecc.; solo una piccola porzione di sottotetto verrà computata nelle superfici calpestabili indicate nella Relazione di Stima, a partire da una altezza di cm 150.

Con riferimento alla prestazione energetica, l'Esperto Stimatore ha dato atto dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), codice identificativo 20233140990011, con validità sino al 06/06/2033, dal quale risulta l'attribuzione dell'immobile alla classe energetica B.

L'Esperto Stimatore ha accertato che, al momento del sopralluogo, l'immobile era libero.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si richiama la Relazione di Stima dell'Esperto Stimatore per quanto concerne la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, come di seguito sintetizzata. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dall'Esperto Stimatore sia altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

L'Esperto Stimatore ha rilevato che, nel corso degli anni, sono state presentate talune pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valfenera, secondo quanto di seguito elencato:

- Domanda di Licenza per Opere Edilizie presentata per la sistemazione di una abitazione rurale ad uso abitazione sita in Strada Valmaggiore snc, a catasto al foglio 20 mappale 208, datata 09.06.1973 e conseguente rilascio di Licenza di Costruzione n.205 del 14/09/1973, con la trasformazione del portico in garage + granaio;
- D.I.A. prot.n.2079 del 03.04.2004 presentata per lavori di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate; dichiarazione di fine lavori e collaudo finale prot. 3973 del 26.06.2004;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- D.I.A. prot.7197 del 18.12.2004 presentata per lavori di recupero funzionale di locale rustico ai fini abitativi; trasformazione del locale sgombero del p.t. in cucina, disimpegno e bagno.

L'Esperto Stimatore ha evidenziato l'assenza del certificato di agibilità, pur necessario in ragione dell'intrapreso cambio di destinazione d'uso introdotto mediante l'ultima pratica edilizia.

Lo stato di fatto dei luoghi rilevati risulta, secondo l'Esperto Stimatore, difforme da quanto indicato nella Denuncia di Inizio Attività, regolarmente depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 18/12/2004. In particolare, l'Esperto Stimatore ha rilevato che:

- Piano Terra: nel bagno è assente una piccola sporgenza muraria rappresentata, invece, nel progetto sulla parete a nord-est;

- Piano Primo: la camera da letto 4 è dotata di due finestre, difformemente da quanto rappresentato nel progetto del 2004, nel quale ne era prevista una soltanto; la camera da letto 1 è dotata di una porta-finestra che conduce sul balcone sud, ed è stata quindi tamponata la finestra prevista nell'elaborato progettuale autorizzato.

Tali difformità sono - ad avviso dell'Esperto Stimatore - di modesta entità e, sempre secondo il giudizio di quest'ultimo, potranno essere regolarizzate mediante una S.C.I.A. in sanatoria art.37 c.4 D.P.R. 380/2001 - opere leggere - che prevede i seguenti costi valutabili (ex art.22 DPR 380/2001):

-	Oneri di sanatoria	€	1.032,00
-	Progettazione Architettonica	€	568,00
-	Diritti di segreteria S.C.I.A.	€	100,00
-	S.C. Agibilità e diritti di segreteria	€	400,00
Costo totale S.C.I.A. in sanatoria		€	2.100,00 (Oltre oneri di legge)

L'Esperto Stimatore ha altresì precisato che ogni dettaglio relativo alla pratica edilizia di sanatoria, necessaria per regolarizzare gli abusi edilizi descritti, dovrà essere verificato dall'interessato presso il preposto Ufficio Tecnico del Comune di Valfenera al momento della partecipazione alla vendita, poiché potrebbero intervenire, nelle more, eventuali aggiornamenti delle tariffe e delle modalità di regolarizzazione.

PREZZO BASE E DI OFFERTA, CAUZIONE, RILANCI E DATI PER BONIFICO

LOTTO 1

Prezzo base: € 39.550,79

Offerta minima: € 29.663,09 (pari al 75% del prezzo base, ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c.); saranno pertanto ammissibili le offerte di importo non inferiore a € 29.663,09.

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese: conto intestato "TRIBUNALE DI ASTI ESEC. IMM. N 44/2022", acceso presso la Banca d'Alba Credito Cooperativo SC, filiale di Alba Piazza Garibaldi, **IBAN IT38Z0853022501000000272260.**

In fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale saranno richiamati, ai fini della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura. Il manuale 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 entro le ore 12:00 del giorno 14 dicembre 2026 (cioè il giorno prima dell'udienza di vendita e apertura delle buste telematiche e verifica delle offerte ivi contenute), 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**, ovverossia 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 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 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 deve sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 D.M. n.32/2015).

A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore (ossia il soggetto che trasmette l'offerta e alla cui casella di posta elettronica certificata vengono inviate le credenziali per la partecipazione alla vendita) non può essere soggetto diverso dall'offerente; in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale gli altri offerenti abbiano conferito procura speciale ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5, del D.M. n. 32/2015.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 c.2 del D.M. n.32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, 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 depositare tale dichiarazione 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 7 del D.M. n.227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
- del numero o altro dato identificativo del lotto;
- del referente della procedura;
- della data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- del prezzo offerto nonché della data precisa entro la quale l'offerente si impegna a versare il saldo prezzo, comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione;
- dell'importo versato a titolo di cauzione;
- della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- dell'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;
- dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati (a pena di inammissibilità per quanto concerne i documenti d'identità, il codice fiscale, il permesso di soggiorno, la procura speciale in caso di più offerenti e i documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace):

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- se il soggetto offerente è cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea, copia del permesso di soggiorno in corso di validità (salva la condizione di reciprocità);
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (salva la facoltà di deposito successivo sopra indicata);
- 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 minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione 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 e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o altra persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato 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 speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore dell'offerente che sottoscrive e trasmette l'offerta, il quale dovrà coincidere con il presentatore.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10 %) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura "TRIBUNALE DI ASTI ESEC. IMM. N 44/2022", identificato dal seguente codice IBAN IT38Z0853022501000000272260.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il numero di conto corrente è altresì indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 44/2022 R.G.E. Tribunale di Asti, lotto 1, 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 sia esentato ai sensi del DPR n.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 della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (senza decurtazione di eventuali spese bancarie) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente entro il termine di dieci giorni. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE, DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

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 nel presente 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. **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, verificherà l'effettivo accredito della cauzione e l'avvenuto pagamento del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare **ammissibili** le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara. 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.

L'udienza di vendita telematica, nella quale avranno luogo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, si terrà il giorno 15 dicembre 2026 ore 16:00, a cura del professionista delegato alla vendita avv. Maria Agnese presso il suo studio in Alba (CN), via Pierino Belli n.12.

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

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà emesso un nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta da determinarsi a cura del Delegato o, ricorrendone i presupposti, verranno trasmessi gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art.164 bis disp. att. c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato:

a) se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base, ma pari o superiore all'offerta minima (pari al 75 % del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
- 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 ed agli adempimenti consequenziali.

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

La gara avrà durata di 6 (sei) giorni con inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte e con termine il giorno 21.12.2026 alle ore 12:00. 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 ed il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Si precisa che per i rilanci in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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 partecipanti.

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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (senza decurtazione di eventuali spese bancarie) sarà restituito – entro il termine di dieci giorni – agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE 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 (termine non soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine dovrà versare altresì l'importo degli oneri, spese, tasse e compensi legati al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà in via presuntiva all'aggiudicatario, salvo conguaglio.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo – se non lo ha indicato e documentato nell'offerta – l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il residuo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. n.385/1993, ha la 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. Ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario concesso ex art.38 D.Lgs n.385/1993, ovvero in relazione ai contratti stipulati prima del 01.01.1994 ai sensi del T.U. n.646/1905 richiamato dal D.P.R. n.7/1976, l'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'intero residuo prezzo (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, D.M. n.227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura; il professionista delegato provvederà quindi, ai sensi dell'art.41 comma quarto del D.Lgs. n.385/1993, al più presto e comunque entro cinque giorni, a versare al creditore fondiario, sul conto corrente da questi indicato, la parte del prezzo corrispondente al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come risultante dalla nota di precisazione del credito (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), di regola in misura non superiore all'80 % del ricavato e trattenendo l'importo presumibilmente necessario per far fronte alle spese, nell'ipotesi in cui la cauzione versata non sia sufficiente. Il pagamento così effettuato al creditore fondiario è provvisorio e subordinato alla definitiva collocazione del credito in sede di riparto.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via pec una nota di precisazione del credito recante l'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.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto 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 ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art.587 c.p.c.

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia a: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, strada Settimo n.399/15, Torino – e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it - telefono 011 485338 / 011 4731714 – fax 011 4730562 – cellulare 3664299971. Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto ai suddetti recapiti onde ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al seguente indirizzo di e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it

PUBBLICITÀ ED ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso viene pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, notificato agli aventi diritto ai sensi di legge, e inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.it; www.pubblicomonline.it.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. 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. Maria Agnese, in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le ore 20,00, presso il suo studio in Alba (CN), via Pierino Belli n.12, al quale sarà possibile rivolgersi per ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico. Il delegato alle vendite avv. Maria Agnese può essere contattato ai seguenti recapiti: telefono: 0173 441882, fax 0173 441882, pec maria.agnese@ordineavvocatialba.eu

A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo maria.agnese@ordineavvocatialba.eu sarà inviata copia della Relazione di Stima e degli elaborati fotografici dell'Esperto Stimatore; la relazione di stima, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono presenti sui siti: www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.it; www.pubblicomonline.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile rivolgersi a Aste Giudiziarie In linea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848.582031, oppure "staff vendite": 0586.095310 attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

Alba, 20 settembre 2026

Il Professionista Delegato
avv. Maria Agnese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009