

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. 231/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gian Andrea Morbelli

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Paola Bertola

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

Il sottoscritto avv. Paola Bertola (c.f.: BRTPLA76R62B111Q, P.E.C.: paola.bertola@ordineavvocatialba.eu), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Alba (CN), Viale Torino 26, scala C, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 231/2023 R.G.E. Tribunale Asti, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti del 03.08.2025, comunicata in data 04.08.2025, visti gli artt. 591 bis, 569 e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 13 ottobre 2026 alle ore 10,00

avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN), Viale Torino 26, scala C

la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., in relazione ai seguenti immobili:

LOTTO UNICO

in Comune di Tigliole (AT), Strada Valperosa n. 43, fabbricato ad uso residenziale su due livelli, libero su due lati, oltre a basso fabbricato ad uso autorimessa in corpo staccato e a terreni ad uso agricolo.

Identificazione catastale

I beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano attualmente censiti presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Tigliole (AT), al Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella n. 144, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 215 mq, Totale escluse aree scoperte 212 mq, Rendita Euro 241,70, Strada Valperosa n. 43, Piano T-1; Foglio 12, Particella n. 139, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale totale 25 mq, Rendita Euro 29,44, Strada Valperosa n. 43, Piano T; e al Catasto Terreni al Foglio 12, Particella n. 76, Qualità Seminativo, Classe 03, Superficie are 16 ca 70, Reddito Dominicale Euro 5,61, Reddito Agrario Euro 3,88; Foglio 12, Particella n. 143, Qualità Prato, Classe 02, Superficie are 06 ca 53, Reddito Dominicale 2,19, Reddito Agrario Euro 2,70; Foglio 12, Particella n. 213, Qualità Seminativo, Classe 03, Superficie are 01 ca 10, Reddito Dominicale Euro 0,37, Reddito Agrario Euro 0,26; Foglio 12,

Particella n. 221, Qualità Bosco Ceduo, Classe 01, Superficie are 11 ca 00, Reddito Dominicale 1,42, Reddito Agrario Euro 0,80; Foglio 12, Particella n. 222, Qualità Vigneto, Classe 03, Superficie are 04 ca 30, Reddito Dominicale Euro 1,22, Reddito Agrario Euro 2,55; Foglio 12, Particella n. 139 Ente Urbano di ca 30 e Foglio 12, Particella n. 144 Ente Urbano di are 1 ca 88

Coerenze

Il compendio immobiliare risulta posto alle coerenze dei seguenti mappali: quanto al fabbricato residenziale, a nord mapp. 143; a est mapp. 146; a sud mapp. 140; ad ovest mapp. 141; l'autorimessa confina a nord e ad est con il mapp. 140, a sud viabilità pubblica e a ovest mapp. 326; i terreni confinano, quanto alla particella 76, a nord con mapp. 266, 253 e 79, a est con mapp. 78, a sud con mapp. 77 e 113 e a ovest con mapp. 267; la particella 143 confina a nord con mapp. 109, a est con mapp. 145, a sud con mapp. 144 e a ovest con mapp. 142; la particella 213 confina a nord con mapp. 54, a est con mapp. 214, a sud con mapp. 221 e a ovest con mapp. 306; la particella 221 confina a nord con mapp. 213, a est con mapp. 220, a sud con mapp. 222 e a ovest con mapp. 307; la particella 222 confina a nord con mapp. 221, a est con mapp. 219, a sud con mapp. 224 e 309 e a ovest con mapp. 308.

Situazione edilizia

Secondo quanto riferito dal CTU, gli immobili non risultano completamente conformi alle schede catastali.

Nell'archivio comunale sono stati reperiti i seguenti titoli relativi all'abitazione:

- 1- Condono di cui alla domanda 2940 del 22.11.1985
- 2- D.I.A. n. 610 del 25.02.1999

Rispetto ai suddetti titoli si riscontrano alcune difformità:

al piano terra dell'abitazione:

- errata quota del disimpegno tra cucina e bagno (secondo quanto riferito dal ctu, tale errore è classificabile come errore grafico e non necessita di sanatoria)
- errata altezza del disimpegno tra cucina e bagno, in quanto lo scalino non si trova verso la cucina bensì sul filo della porta del bagno (secondo quanto si legge in perizia, l'opera è sanabile con CIA in sanatoria del costo stimato di circa 2.500,00= euro, inclusi onorari professionali, iva oneri e sanzioni)

al piano primo dell'abitazione:

- cambio di destinazione da fienile a camera per il vano posto a nord e contestuale piccolo spostamento della porta di accesso alla camera stessa
- mancata indicazione del balcone nel disegno del condono con necessità di sanatoria che include denuncia strutturale
- errata altezza della camera per la presenza in essere di un controsoffitto in cartongesso (secondo quanto riferito dal ctu, l'intervento non necessita di sanatoria).

Secondo quanto riferito dal CTU le difformità riguardanti il piano primo sono sanabili con SCIA in sanatoria il cui costo è stimato in euro 6.000,00=, inclusi onorari professionali, iva, oneri e sanzioni.

Si segnala che non è stata reperita l'agibilità del fabbricato.

Non sono state reperite pratiche inerenti l'autorimessa per la quale la scheda catastale è dunque l'unico elemento disponibile da utilizzare quale base di raffronto.

Durante il sopralluogo, il ctu ha rilevato:

- 1- la presenza di un basso muretto di recinzione con sovrastante ringhiera in ferro e di un cancello di accesso all'area cortilizia, entrambi realizzati senza autorizzazione (i manufatti

sono sanabili con SCIA in sanatoria, il cui costo è stato stimato in euro 2.800,00= tutto incluso)

- 2- la presenza di una scala a chiocciola in ferro posta a lato della struttura, realizzata senza autorizzazione per accedere alla parte superiore della soletta di copertura dell'autorimessa (vista la mancata distanza dalla strada, l'opera si ritiene non sanabile e dunque dovrà essere rimossa con un costo stimato di euro 1.200,00= iva compresa).

Infine, nella zona retrostante la casa, sul terreno mappale n. 143, è stata riscontrata la presenza di un basso fabbricato di ampie dimensioni (circa m. 6 x m. 6) ad uso magazzino, con tetto a falde, interamente realizzato senza autorizzazioni, che dovrà essere demolito con un costo di circa 6.000,00= euro iva compresa.

Situazione Urbanistica e Vincoli

Gli immobili oggetto di vendita si trovano in posizione collinare, in zona agricola periferica rispetto al concentrico del paese di Tigliole, mentre i terreni sono collocati in zona di fondovalle di difficile accesso, se non tramite strada agricola. Essi ricadono, quanto al mapp. 143 in area che lo strumento urbanistico comunale vigente classifica come "Area Agricola", quanto agli ulteriori mappali in "Area Agricola di conservazione ed interesse paesaggistico".

Il CTU riferisce che non sono presenti vincoli urbanistici propedeutici a futura espropriazione.

L'immobile non ha cubatura residua da utilizzare ad incremento ed i terreni non hanno capacità edificatoria.

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

L'accesso alla proprietà avviene tramite cancello carraio con abbinato pedonale direttamente dalla via Valperosa n. 43. Varcato il cancello, si entra in un cortile comune con il fabbricato adiacente (si precisa che agli immobili censiti al C.F. F. 12, Particelle n. 139 e n. 144 compete il diritto alla corte distinta in mappa al F. 12, Particella n. 140). Dal cortile si accede sia alla casa di abitazione, che all'autorimessa, posta sul limitare della corte verso strada; attraverso un androne, si accede infine alla zona retrostante (mappale n. 143).

Gli altri terreni oggetto di vendita, in stato di abbandono, si trovano nella zona di fondovalle, accessibile solo con strada agricola, a breve distanza.

La parte abitativa si sviluppa su due livelli: al piano terra vi sono la cucina/soggiorno con cantina e il bagno, mentre al piano primo si trova la zona notte.

Le finiture sono molto semplici e lo stato conservativo appena sufficiente: in particolare, si rilevano segni di umidità di risalita in alcuni punti delle murature al piano terra.

La struttura dell'immobile è a muratura portante e gli orizzontamenti sono in parte solette, in parte voltini di mattoni e putrelle.

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica di scarsa qualità, mentre al piano superiore il pavimento è in prefinito di legno.

I serramenti sono del tipo in legno a vetro semplice molto vecchi e gli impianti sono datati e privi di certificazioni. Manca il certificato di idoneità statica.

L'accesso al piano superiore avviene con scala interna che costituisce barriera architettonica superabile solo con un cospicuo intervento di montaggio di servoscala.

Al piano terra si accede senza barriere solo alla cucina/soggiorno, mentre il bagno è sopraelevato da uno scalino.

Situazione occupazionale



L'immobile risulta occupato dai debitori, che vi risiedono.

Certificazione energetica

Il fabbricato residenziale dispone di Attestato di Prestazione Energetica, che riporta classe energetica E- Indice di prest. energ. EPgl, nren (kWh/m2anno) 209.92

Regime fiscale

Secondo quanto riferito dal CTU il regime fiscale applicabile alla vendita è quello dell'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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

I predetti immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale di Asti www.tribunale.asti.giustizia.it, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul sito internet www.astalegale.net e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia con le precisazioni di cui più sopra.

Prezzo della vendita

LOTTO UNICO

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi €. 31.876,00= (Euro trentunomilaottocentosettantasei/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 €. 23.907,00= (Euro ventitremilanovecentosette/00)

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

4. Rilanci minimi in caso di gara: €. 1.000,00= (mille/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 12.10.2026), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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).

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.



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

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

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

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositare idonea documentazione in tal senso successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura, Professionista Delegato avv. Paola Bertola;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione (corrispondente al 10% del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di Euro 16,00=;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito di detti documenti all'esito dell'aggiudicazione);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio,

certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura n. 013/297938 intestato a Tribunale di Asti Esec. Imm. RGE 231/2023, acceso presso Banca d'Alba (IBAN: IT68U0853022501000000297938); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito www.astetelematiche.it

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 231/2023 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

Nel caso in cui non siano presentate offerte né istanze di assegnazione, il professionista delegato procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di un nuovo esperimento di vendita, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il Professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il Professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato.

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

La gara avrà la durata di giorni 6 (sei), e pertanto durerà dal giorno dell'udienza 13.10.2026 ore 10.00 fino alle ore 12:00 del giorno 19.10.2026

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento e il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della succitata piattaforma.

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

Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono unicamente di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non

invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a depositare telematicamente in Cancelleria il verbale di aggiudicazione e tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse, nonché a riaccreditarne agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Delegato darà altresì notizia tramite PEC al Custode Giudiziario, ai fini della liberazione del cespite (ove non ancora avvenuta).

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

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

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

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

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

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato (ciò al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento da parte del Professionista Delegato).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al Professionista Delegato.

Ove il creditore 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 ed

omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D.lgs n. 385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente all'Istituto mutuante (sul conto corrente di cui il creditore fondiario stesso dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al Delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, si intende detratta la cauzione (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese), previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% sul c/c sopra indicato intestato alla procedura, con le modalità indicate dal Professionista Delegato.

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

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'Istituto di credito fondiario, nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione, depositi in PCT e faccia pervenire al Delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, con sede in Torino (10156 Torino), Strada Settimo n. 399/15 – tel. 011.4731714/011.485338, fax 011.4730562, cell. 366.42.99.971, e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it

Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'Istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

E' possibile richiedere assistenza durante le operazioni di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00):

- numero verde: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP - Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net, unitamente alla

relazione peritale (corredata di fotografie e planimetrie) e all'ordinanza di vendita telematica.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili e del presente avviso.

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

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato – avv. Paola Bertola, in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le ore 20,00, presso il suo studio, in Alba, Viale Torino 26.

Alba, lì 01.07.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Paola Bertola

