

TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione immobiliare n. 60/2023 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Laura Brizi
Professionista Delegato alla vendita: avv. Anna Sandri
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

*** **

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Anna Sandri (C.F. SND NNA 74M48 B791Y, P.E.C.: anna.sandri@ordineavvocatialba.eu) con studio in Alba (CN) – Corso Piave n. 31 quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott. Giuseppe Amoroso del 29.04.2025 al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 60/2023 R.G.E. Tribunale di Asti, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **22 LUGLIO 2026 alle ore 09:00** avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN) – Corso Piave n. 31, **la vendita telematica asincrona**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Nel comune di Canelli (AT) – via Dante Alighieri n. 13, piena proprietà di un appartamento sito al secondo piano, catastalmente censito come segue:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Canelli (AT):

Fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
15	350	5	A/4	2	5 vani	€ 183,60

Descrizione degli immobili.

L'unità immobiliare si trova al secondo piano di un edificio di tre piani fuori terra. L'immobile si trova nel centro storico di Canelli, nelle immediate vicinanze di piazza V. Gioberti. La particella confina a Nord con via Dante, a Est con la particella 352, a Sud con la particella 351 e a Ovest con le particelle 348 e 349. All'immobile si accede dalla via pubblica via Dante. All'unità immobiliare si accede tramite un vano scala che serve altre unità al primo piano ed esclusivamente l'unità in oggetto al piano secondo. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra. Gli alloggi si affacciano tutti su un cortile interno comune alla particella 350 e 349. Lo stato conservativo dell'immobile si presenta discreto. La facciata presenta degli scrostamenti limitati al piano terreno; la copertura, per quanto rilevato dal CTU, si presenta in buono stato, il manto di copertura è in coppi e probabilmente presenta qualche tegola scostata in quanto nell'immobile oggetto di perizia sono evidenti delle tipiche macchie dovute ad infiltrazione d'acqua. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano ed è composto da una zona giorno suddivisa in tinello (circa 23 mq) e cucinino (circa 8 mq), un lungo corridoio di circa 12 mq, un bagno di circa 10 mq, un ripostiglio di circa 1 mq e una zona notte composta da tre camere da

letto di circa 11 mq, 15 mq e 35 mq (quest'ultima sebbene venga indicata nella planimetria catastale come soggiorno di fatto è stata usata come camera da letto). L'altezza media interna è di circa 2.60 m. I soffitti sono piani in laterocemento. I pavimenti sono in legno nel soggiorno e nelle camere da letto, nelle restanti parti dell'alloggio sono in ceramica/gres. I serramenti sono in legno con vetro doppio (6-8 mm), le persiane sono in legno. Le pareti e i soffitti sono completamente intonacati. Il bagno è piastrellato fino ad un'altezza di circa 1,8 m, è dotato di lavandino, vasca, doccia, wc e bidet. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono gestiti da una caldaia murale a gas. I termosifoni sono in ghisa. Lo stato conservativo è discreto, tranne che per delle macchie di umidità in alcuni spigoli delle pareti e per delle macchie di infiltrazione di acqua piovana dal tetto.

Situazione urbanistico-edilizia.

Secondo quanto indicato dal Piano Regolatore Generale Comunale, la destinazione urbanistica dell'area è: "A2.1/R3". Tali Aree sono Normate dall'art. 30 e dalla Tab.A2-1-R3 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'art. 30 riguarda l'area di intervento denominata A2, che comprende il nucleo centrale del centro urbano, la quale è destinata ad interventi di recupero di iniziativa pubblica o privata nell'ambito di Piani di Recupero. Le tabelle dell'area e quelle indicate nell'Abaco degli interventi nel Centro Storico (Allegato B) delle NTA definiscono i parametri urbanistici e le normative vincolanti dell'aria. L'area inoltre ricade nella CORE ZONE – Canelli e l'Asti Spumante, la quale è sottoposta a specifiche prescrizioni che dovranno essere sottoposte a livello consultivo alla valutazione della Commissione Locale per il Paesaggio. Dall'analisi delle pratiche comunali relative ai beni oggetto di pignoramento, sono state trovate le seguenti formalità: 1) Concessione n. 229 del 16/05/1978 per lavori di consolidamento e risanamento di fabbricato in via Dante; 2) Concessione edilizia n. 991 del 28/07/1982 per la demolizione e rifacimento copertura e chiusura terrazzo in via Dante; 3) Comunicazione n. 4677 del 01/07/1985 di decadenza della CE n. 991 de 28/07/1982 in quanto priva della denuncia di inizio lavori entro un anno della concessione stessa; 4) Autorizzazione n. 72 del 02/05/1986 per la costruzione di servizio igienico sanitario e il rifacimento della copertura del fabbricato sito in via Dante 5; 5) Domanda di concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione di copertura del terrazzo posto al secondo piano del fabbricato sito in via Dante 5 rilasciata il 07/05/1991 in seguito a Condono Edilizio presentato in data 13/11/1986. Dall'analisi delle suddette formalità si è potuto ricostruire la storia amministrativa dell'unità immobiliare. Nel 1986 (5) viene richiesto un condono riguardante la copertura del terrazzo realizzato con lastre di PVC ondulate poggianti su intelaiatura in ferro. Da tale condono l'ufficio tecnico comunale, nel 1991 esprime parere favorevole alla relativa concessione in sanatoria. Nel 1978 (1) viene richiesta l'autorizzazione a lavori di consolidamento statico. Dai disegni si evince che tali lavori riguardano la trasformazione dell'ultimo solaio calpestabile, precedentemente a volta, in un solaio piano, con conseguente rifacimento dell'ultimo piano e della copertura che risulta essere più bassa di circa 75 cm. Da queste tavole si ha una prima indicazione planimetrica dell'unità immobiliare. Nel 1982 (2) viene richiesta e rilasciata l'autorizzazione al rifacimento della copertura e alla chiusura del terrazzo, da prevedersi con pilastri in muratura e orditura in legno con copertura in coppi piemontesi. Inoltre viene progettata la chiusura del quarto lato del terrazzo con una vetrata e la coibentazione del tetto e della pavimentazione. Viene specificato che il terrazzo non verrà riscaldato e che non vi saranno impianti tecnologici. A tale pratica però non segue la necessaria denuncia di inizio lavori, pertanto il comune emette nel 1985 (3) una comunicazione di decadenza della suddetta pratica.

Nel 1986 (4) viene rilasciata l'autorizzazione ad eseguire la costruzione di un servizio igienico sanitario e il rifacimento della copertura del terrazzo. Dai disegni si può evincere lo sviluppo planimetrico dell'alloggio e della copertura dove si può dedurre la struttura principale in legno. L'unità immobiliare nello stato di fatto non è conforme alla autorizzazioni/concessioni amministrative. Le difformità riguardano la chiusura del terrazzo e delle modifiche interne al bagno. Per quanto riguarda la chiusura del terrazzo ad oggi lo spazio che ne risulta è utilizzato come stanza in cui sono presenti l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico. Sulla planimetria catastale la stanza oggetto di abuso edilizio viene indicata come Soggiorno. Inoltre rispetto all' Autorizzazione n. 72 del 1986, il tetto è stato realizzato a capanna, senza il timpano prospiciente il cortile interno.

La restante parte dell'alloggio risulta conforme. Dopo una consultazione con il responsabile del settore servizio Edilizia Privata, si può asserire che le difformità riguardanti la chiusura del terrazzo non sono sanabili secondo il PRGC vigente, in quanto la zona urbanistica, come riportato nelle schede urbanistiche delle NTA proprie della zona e in quelle dell'Allegato B (Abaco degli interventi nel centro storico), gli unici parametri urbanistici consentiti sono quelli esistenti, inoltre gli interventi di recupero ammessi non devono modificare l'impianto planivolumetrico originario. Pertanto, sebbene nel 1982 fu concessa l'autorizzazione alla chiusura del terrazzo, ad oggi tale intervento non sarebbe autorizzato. Dunque l'abuso non è sanabile e l'unica soluzione è di riportare l'immobile conforme all'ultima autorizzazione concessa (Autorizzazione n. 72 del 1986) che prevede il solo rifacimento del tetto, con la conseguente demolizione della parete verso il cortile interno e gli impianti installati. Per quanto riguarda invece le modifiche apportate internamente al bagno queste sono sanabili con una CILA in sanatoria. Per riportare l'immobile allo stato autorizzato, occorre demolire la muratura esterna verso il cortile interno della stanza denominata Soggiorno nella planimetria catastale. La demolizione comprenderà oltre alla muratura esterna anche la rimozione dei serramenti (due finestre e una porta finestra), la demolizione di una tramezza e la costruzione di una nuova tramezza arretrata come da autorizzazioni e il ricollocamento della portafinestra sulla nuova tramezza. Per determinare il costo della demolizione ci si è avvalsi del Prezziario della Regione Piemonte, anno 2024, per un totale di euro 3.411,19 come meglio dettagliato in perizia. Oltre al costo delle demolizioni bisognerà tenere conto anche delle pratiche amministrative e dell'onorario di un tecnico, il quale dovrà occuparsi della SCIA per le demolizioni, la CILA in Sanatoria per le modifiche interne e l'aggiornamento catastale. Si stima un valore indicativo di € 3.000,00. Inoltre saranno da versare i diritti di segreteria che ammontano a € 65 per la SCIA , € 65 per la CILA in Sanatoria e € 1.000 per la relativa sanzione. In totale si stimano € 4.130,00 di spese amministrative, per un totale complessivo di € 7.541,19.

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate e di quanto relazionato dal perito, si rileva che l'aggiudicatario potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 6 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'art. 46 comma 5 che prevede che *“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria”.*

Per quanto attiene le spese condominiali, la relativa gestione non sarebbe affidata ad alcun amministratore. L'esecutato riferisce al perito che nell'immobile risiedono tre condomini con i quali si dividono le spese comuni. In ogni caso, si precisa che ai sensi del comma 4 art. 63 disp.att.c.c. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”.*

Situazione occupazionale.

L'immobile in oggetto risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare; pertanto, l'immobile è da considerarsi libero.

*** **

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, 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 visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

*** **

Il predetto immobile risulta meglio descritto in sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

*** **

PREZZO DELLA VENDITA.

- 1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi € 48.280,00 (euro quarantottomiladuecentottanta/00).**
- 2. L'offerta minima non potrà essere inferiore ad € 36.210,00 (euro trentaseimiladuecentodieci/00) in quanto ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.**
- 3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**
- 4. Rilanci minimi in caso di gara: € 1.000,00 (euro mille/00).**

*** **

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, con le modalità di seguito riportate, 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 21 luglio 2026), inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del 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 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); 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;
- 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 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;
- 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 (salvo 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 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 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 ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso Banca di Asti (IBAN IT88L060852250000000030408)**; 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 “Procedura Esecutiva RGE n. 60/2023 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 il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

(n.b.: i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a

tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato).

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla 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 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.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 1.000,00 (euro mille/00) e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di giorni sei e pertanto durerà dal giorno 22 luglio 2026 alle ore 09:00 al giorno 28 luglio 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 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.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

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 altresì versare l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

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).

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma cpc (“*Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231*”) dovrà, nel termine di decadenza del saldo prezzo e a pena di decadenza dall'aggiudicazione, rilasciare al delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (informazioni antiriciclaggio, inclusa la dichiarazione sulla titolarità effettiva).

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di

mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario 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, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, D.M. 227/2015) sul c/c intestato alla procedura. 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 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.

Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Corso Francia n. 81 – 10156 Torino, tel. 011/485338 – 011/482822 – 011/488913, cell. 366/4299971, e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it – immobiliari@ivgpiemonte.it.**

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

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

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

I sopra indicati recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

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 comprensiva di fotografie e planimetrie.

*** **

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato in giorni feriali presso il proprio studio.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

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

*** **

Alba, li 04.05.2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Sandri