

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n.128/2024

G.E. Dott. Andrea Morbelli

La sottoscritta, Avv. Maria Gabriella Arcuno (c.f. RCNMGB74M65B429T), con studio in Asti, Piazza Roma n. 10, tel 0141 557244 - fax 0141 557233 - PEC arcuno.mariagabriella@ordineavvocatiasti.eu, nella qualità di Professionista Delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alle operazioni di vendita nella presente procedura, giusta ordinanza 22/1/2026 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott. Andrea Morbelli,

DISPONE LA VENDITA

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili in **LOTTO UNICO**:

Diritto di PIENA PROPRIETA' per 1/1; fabbricato residenziale di civile abitazione, disposto su due livelli, comprensivo di autorimessa e magazzino, comprensivo di area pertinenziale, sito nel **Comune di Montà (CN)**, censito al NCEU come segue:

• **Catasto Fabbricati:**

- **foglio 16, particella 1387, EU**, ente Urbano, consistenza are 5 centiare 25, con entrostante fabbricato di civile abitazione disposto su due piani,

- **foglio 16, particella 1387, sub 1**, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 6, sup. cat. mq. 141, rendita euro 371,85 piano S1-T, Borgata Rolandi n. 26/B, ora Via Beppe Fenoglio n. 18,

- **foglio 16, particella 1387 sub 2** cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 46 sup. cat. Mq 56, rendita catastale euro 71,27 piano S1, Borgata Rolandi numero 26/B, ora Via Beppe Fenoglio n. 18,

- **foglio 16, particella 1387 sub 3** cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 39 sup. cat. Mq 46, rendita catastale euro 30,21 piano S1, Borgata Rolandi numero 26/B, ora Via Beppe Fenoglio n. 18,

Diritto di PROPRIETA' per 2/4: strada privata di accesso a fabbricato di civile abitazione disposto su due livelli, sito nel Comune di Montà (CN), censito al NCEU come segue:

• **Catasto Terreni:**

- **foglio 16, particella 1326, EU**, qualità prato, classe 3, sup Mq 80, redd. dominicale euro 0,31, redd. agrario euro 0,27.

Il fabbricato di civile abitazione è disposto su due livelli, libero su tre lati, con area pertinenziale costituita da cortile antistante l'accesso e piccola area verde posta sul retro.

L'area su cui insiste il fabbricato sito nel Comune di Montà (CN), risulta individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, con la sigla B2 "Aree comunali con edifici unifamiliari o bifamiliari", facente riferimento all'Art. 16 – Tab. B2 delle Norme Tecniche di Attuazione, soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 01/08/1985 – come da indicazioni contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montà (CN) in data 24/10/2025.

L'edificio, posto alle coerenze delle particelle 1360 – 1399 – 1369 – 74 – 873 – 1356 - 1326 del Foglio 16, risulta praticamente aderente al muro edificato sul confine di proprietà.

L'accesso avviene tramite strada privata disposta perpendicolarmente alla Via Fenoglio, che conduce direttamente all'accesso carraio – cancello in ferro scorrevole – attraverso il quale si accede al cortile di proprietà.

Dall'accesso carraio si accede poi, tramite scala in muratura e piastrelle in gres, ad una balconata che si sviluppa su lungo tutto il primo tratto del fabbricato, ed attraverso la quale si accede all'unità residenziale.

L'unità residenziale si sviluppa su di un unico piano e risulta composta da soggiorno/cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre camere da letto.

Soggiorno e cucina costituiscono un unico ampio locale con superficie di circa Mq. 36,74, dotato di porta-finestra con affaccio sulla balconata di cui sopra, di finestra posta sul retro con affaccio sulla piccola area verde, e di finestra con apertura a vasistas con affaccio sul porticato laterale.

Dal soggiorno/cucina si accede ad un piccolo ripostiglio, ed al disimpegno su cui si aprono le tre camere da letto ed il bagno, e dal quale, tramite scala in muratura, si accede al piano sottostante ove trovano collocazione i vani "accessori".

La pavimentazione risulta uguale per tutti i locali posti al piano, e risulta essere in piastrelle di ceramica rosata disposta a 45° nelle camere da letto, nel bagno e disimpegno, e nello stesso colore ma in tre diversi formati per il soggiorno/cucina.

La porta di ingresso risulta essere blindata, con pannello liscio in finitura legno; le porte interne, fra loro tutte uguali, risultano in legno rossiccio – potrebbe trattarsi di finitura in ciliegio; i serramenti esterni, in legno, dotati di persiana, sono tutti dotati di vetri doppi.

La caldaia, ormai non più funzionante, risulta incassata in apposito vano esterno posto sulla parete di testa della cucina. Tutti gli ambienti risultano dotati di radiatori regolati da termostato collocato nel disimpegno, e al momento del sopralluogo nel soggiorno/cucina si rileva la presenza di una stufa a pellet.

Al piano terreno del fabbricato, risultano ubicati i vani "accessori", ovvero: l'autorimessa, un ripostiglio adibito a bagno/lavanderia, ed un locale di sgombero adibito a taverna.

E' possibile accedere al piano terreno del fabbricato direttamente dall'esterno, ovvero dal piano cortile tramite portone sezionale dell'autorimessa, oppure tramite scala interna ubicata tra le due camere da letto del piano primo. Tale scala, in muratura, ha pedata in ceramica rosata.

Le pavimentazioni, i serramenti esterni e le porte interne del piano terreno, risultano identiche a quelle del piano primo.

Sulla facciata posta a sud-ovest del fabbricato, risulta ubicata una scala in muratura che pone in collegamento il piano cortile con il piano primo ed arriva direttamente nell'area verde posta sul retro del fabbricato.

L'intera area antistante il fabbricato, ed adibita a cortile, risulta pavimentata con cubetti autobloccanti in cemento. L'esterno del fabbricato risulta intonacato ma non tinteggiato.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato.

Il Lotto di terreno adibito a **strada privata** di accesso a fabbricato di civile abitazione disposto su due piani risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, con la sigla B2- "Aree collinari con edifici unifamiliari e bifamiliari", facente riferimento all'Art. 16 – Tab. B2 delle Norme Tecniche di Attuazione e soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 01/08/1985 – come da indicazioni contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montà (CN) in data 24/10/2025.

L'area è posta alle coerenze delle particelle 1328 – 1360 – 1387-1356 – 1397 del Foglio 16.

Trattasi di lotto di terreno adibito a strada privata, disposta perpendicolarmente alla Via Beppe

Fenoglio, il tratto di strada risulta pavimentato con autobloccanti in cemento.

Tale strada consente l'accesso anche alla proprietà che insiste sulla particella 873 del Foglio 16.

La particella 1326 del Foglio 16, risulta gravata da servitù di passaggio.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, precisiamo che l'area su cui insiste il fabbricato sito nel Comune di Montà (CN), risulta individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, con la sigla B2 "Aree comunali con edifici unifamiliari o bifamiliari", facente riferimento all'Art. 16 – Tab. B2, delle Norme Tecniche di Attuazione, il tutto come si evince dalla Scheda Informazioni urbanistiche e soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 01/08/1985 – come da indicazioni contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montà (CN) in data 24/10/2025.

Stante quanto sopra elencato, occorre evidenziare che sussistono alcune difformità che di seguito andremo ad elencare:

Piano seminterrato: si segnala la mancata rappresentazione delle due aperture (finestre) del locale di sgombero adibito a taverna, e di quella del locale lavanderia, oltre che alla mancata rappresentazione del gradino posto nel disimpegno della lavanderia, e a filo del pilastro;

Piano Terreno: per quanto riguarda la divisione degli spazi interni, risulta tutto abbastanza conforme, o comunque rientrante nelle tolleranze del 2%. Occorre però segnalare un diverso posizionamento delle aperture dei diversi locali, un'errata rappresentazione degli ultimi gradini della scala che non risvoltano verso sinistra, ma bensì verso destra in quanto conducono all'autorimessa.

Per quanto riguarda l'esterno occorre segnalare la mancata rappresentazione del balcone posto a servizio della camera da letto, e della balconata di ingresso, ovvero quella alla quale si accede tramite la scala, anch'essa non rappresentata che conduce dal piano cortile al porticato di ingresso.

Segnaliamo inoltre la mancata rappresentazione della scala posta esternamente al fabbricato, addossata al muro dell'autorimessa e che conduce dal piano cortile al piano terreno/primo.

A fronte di quanto evidenziato, si rende necessario provvedere alla redazione e presentazione di una pratica edilizia in sanatoria – Permesso di Costruire in Sanatoria che contempri quanto sopra evidenziato.

Quantificazione indicativa del costo della pratica edilizia di cui sopra:

1- Diritti di segreteria – Comune di Montà d'Alba = €. 160,00 + N. 2 marche da bollo da €. 16,00/cad.= Totale €. 192,00

2- Sanzione pecuniaria = €. 1.032,00

3- Parcella professionale per la redazione e presentazione di pratica edilizia avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato autorizzato, dello stato di fatto, e comparazione delle due situazioni, redazione documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva, ed ogni altro documento necessario = €. 2.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

4- Redazione di collaudo statico – relativa alle nuove scale = €. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

5- Diritti di segreteria per pratica di compatibilità paesaggistica = €. 100,00 + N. 2 marche da bollo da €. 16,00/cad. = Totale €. 132,00

6- Sanzione pari all'importo derivante dal computo metrico delle opere da sanare – indicativamente quantificabile in €. 5.000,00 (occorre redigere un computo metrico delle opere da sanare paesaggisticamente, e la sanzione è pari all'importo del computo stesso, senza riduzioni)

7- Pratica per richiesta compatibilità paesaggistica da presentarsi al Comune di Montà ed alla competente Soprintendenza €. 2.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

8- Denuncia di variazione catastale: redazione di Pratica Docfa con 2 schede = €. 700,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

9- Diritti – Agenzia delle Entrate per Denuncia di Variazione catastale = €. 140,00

Totale Generale = €. 13.696,00 diconsì euro tredicimila-seicento-novanta-sei/00)

Si precisa che la Dichiarazione di Fine Lavori e richiesta di Permesso di Agibilità, risulta essere stata protocollata in data 22/01/2007 e registrata al protocollo del Comune di Montà (CN) al n. 614 del 22/01/2007.

Il rilascio del Certificato di Agibilità non risulta essere mai stato richiesto, ma ottenuto con silenzio assenso della Pubblica Amministrazione, decorsi i 60 giorni dal deposito della pratica.

L'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica, onde per cui al fine di poter perfezionare il trasferimento del bene, è necessario redigerlo.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 del citato Testo Unico e di cui all'articolo 40 della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge n. 47/1985.

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo base di vendita degli immobili sopra identificati è di **Euro 185.000,00** come da perizia di stima; sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, **fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima: EURO 138.750,00).**

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 pere vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo.

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU, agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione

di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dall'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

MODALITA' DELLE VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà esclusivamente con modalità telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

- a) gestore della vendita telematica: società Astalegale.net s.p.a.;
- b) portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it
- c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: avv. Maria Gabriella Arcuno

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile posto in vendita.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate solo in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura.

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 e i relativi documenti allegati dovranno essere depositati entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, ovverosia **entro le ore 12:00 del 14 LUGLIO 2026** mediante invio 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, ovverosia 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, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all' art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005 . 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 deve riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome e 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, dovrà 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata 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 *posta elettronica certificata 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 c. 7 del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì riportare:

- 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,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta,
- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto all'art. 585 u.c. c.p.c.

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 (salva la facoltà di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); se, invece, si vuole escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite l'offerente, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., da allegare all'offerta;
- 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;
- 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 l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o persona giuridica, copia del documento (es. certificato del Registro delle Imprese) ovvero la procura o la delibera che ne giustifichino 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 al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura “Proc. Esecutiva n. 128/2024 R.G.E.” (c/c bancario presso Banca d'Alba – credito cooperativo - **IBAN IT94T0853010304000000298573**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato anche nel sito www.spazioaste.it.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 128/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN sopra indicato, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte ossia entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.

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.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato sottoscritto, presso il proprio studio, in Asti, P.zza Roma n. 10, in data 15 LUGLIO 2026 alle ore 15:00.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 sottoscritto:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- 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;
- i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i dati personali di ciascun offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

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

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida il professionista delegato procederà come segue:

- 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" indicato nell'avviso di vendita ma pari all'offerta "minima" (75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi specificamente nel verbale); in tale caso, il professionista delegato comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso, il professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere 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, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e 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 parteciparvi o meno.

Il rilancio minimo dovrà essere di almeno Euro 1.000,00 (mille/00). Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.

La gara avrà inizio in data 15 LUGLIO 2026 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà durata di 6 (sei) giorni, fino alle ore 12.00 del 21 luglio 2026, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 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.spazioaste.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.spazioaste.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.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza le comunicazioni e notificazioni saranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.spazioaste.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarli agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto della aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione.

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 versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e improrogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario, nello stesso termine e con le medesime modalità, dovrà versare altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 585-587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21/11/2007, n. 231 (c.d. antiriciclaggio).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà versare il 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, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

Ove risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma, 5 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, 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 dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al professionista delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo del prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese), ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio all'ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato. 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 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 indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato verifichi: la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data di iscrizione dell'ipoteca; la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria.

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ed il delegato fisserà una nuova vendita: se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 c.p.c.

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

Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio sono a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese per le pratiche di accatastamento e per il compenso del delegato per tutte le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

Pubblicità e informazioni

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore e al custode. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a relazione di stima, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

La partecipazione alla gara presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato delegato presso il suo studio in Asti, P.zza Roma n. 10 (tel. 014557244, indirizzo e mail: gabriarc74@libero.it , pec: arcuno.mariagabriella@ordineavvocatiasti.eu ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita, in giorni feriali, tra le ore 8:00 e le ore 18:00, previo appuntamento telefonico.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i compendi pignorati contattando il custode degli immobili: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE con sede in Torino (TO), C.so Francia n. 81, tel. 011.485338/011.482822/011488913 – cell. 366.4299971; e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it.

Asti, 4 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Gabriella Arcuno