Studio Legale
Avv. DARIO OLIVERO
Via Monte di Pietà n. 7 – 12042 Bra (CN)
Tel. 0172.413202 – Fax 0172.426587
Email: avv.dario.olivero@gmail.com
P.E.C.: dario.olivero@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 131/2023

Il sottoscritto Avv. Dario Olivero, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita *ex* art. 591 *bis* cpc nella esecuzione immobiliare n. 131/2023, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione, agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015, n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA
il giorno 23 settembre 2026 alle ore 18.00
presso il suo studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7

§§§

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili.

LOTTO UNICO

Dati catastali e descrizione dell'unità abitativa

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati con i seguenti dati catastali:

- Foglio 12, Particella 187, Subalterno 10, rendita 371.85 euro, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, ubicata in Corso Riddone 20, scala B, i dati di superficie sono totale 106 mq, totale escluse aree scoperte 105 mq; è composta da un appartamento al primo piano fuori terra ed una cantina al primo piano sotterraneo (con ingresso dal sub.33, ossia il garage (oggetto di pignoramento), per accedere alla cantina si può passare solo tramite il garage;
- Foglio 12, particella 187, subalterno 33, rendita euro 36,00, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, superficie 19 mq.

Trattasi di appartamento all'interno di complesso immobiliare. La struttura realizzata è in calcestruzzo armato, con tamponamento in mattoni facciavista. Il complesso immobiliare si eleva per 3 piani fuori terra per le diverse scale che fanno parte dello stesso complesso.

L'appartamento si trova all'interno di un complesso immobiliare con più scale e senza ascensore, con accesso pedonale da Via Riddone ed il percorso carrabile dal lato retrostante dell'immobile (vicolo Alessandro Volta, dove è presente l'accesso carrabile con rampa) che giunge direttamente al piano dove sono presenti i box auto e le cantine. All'interno degli spazi comuni, nel cortile che consente l'accesso alle varie scale, sono presenti molte prese d'aria sopraelevate per il piano garage, al fine di assicurare il ricambio d'aria corretto per il piano garage. A causa dell'intensa presenza delle prese d'aria sopraelevate, il cortile risulta essere non carrabile (oltre a non avere accesso al di fuori di quello pedonale). L'edificio si presenta in buono stato di conservazione e risulta essere con composizione architettonica differente rispetto gli edifici prospicenti, i quali mantengono un aspetto di composizione più antica e rurale. L'immobile si presenta con 3 piani fuori terra; partendo dal

basso i prospetti (a contatto con la strada comunale) presentano una finitura in pietra, prosegue con parapetti in cemento a vista, per concludere l'intera elevazione con un paramano in mattoni a vista. I balconi dei piani superiori sono dotati di ringhiere metalliche. Le tapparelle sono in materiale plastico e non sono elettrificate. Sulla sommità della copertura sono presenti camini, ma nessuna apertura finestrata a tetto.
L'appartamento è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni, corridoio, un ripostiglio e due balconi.
In seguito si riportano le caratteristiche dell'immobile: pavimenti in gres, serramenti in legno vetro 4 mm doppio, finitura in idropittura, tapparelle non elettrificate, non c'è ascensore su scale comuni condominiali, citofono, cortile comune solo pedonale, l'impianto di riscaldamento è condominiale (non visionabile al momento del sopralluogo, perché chiuso a chiave dall'amministrazione), è presente una caldaia a gas autonoma per l'acqua calda sanitaria e per la cucina.
L'immobile si presenta in buono stato, senza difformità legate alle volumetrie, oppure aperture esterne, legate solamente a difformità interne di tramezze oppure porte interne, quindi difformità non gravi, ma resta opportuno procedere ad una pratica.
L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Conformità del bene
A causa di alcune difformità planimetriche presente allo stato dei luoghi, ma differenti come da ultima pratica edile n.125 prot.data 15/01/1982 (indirizzo corso Riddone 74 – civici differenti dalla data odierna) e seguente visura planimetrica, il CTU riferisce che si rende necessaria una pratica in sanatoria al fine di regolarizzare la corretta e fedele distribuzione interna dei subalterni: - foglio 12, particella 187, subalterno 10 (abitazione e cantina), - foglio 12, particella 187, subalterno 33 (garage).
Per la pratica in sanatoria (per entrambi i subalterni) il CTU stima una un costo di 1800,00 euro (esclusa IVA e cassa di Previdenza). Seguente alla pratica in sanatoria dovranno essere redatti i seguenti documenti correlati: - Variazione catastale (per entrambi i subalterni) con costo stimato di 850,00 euro (esclusa IVA e cassa di Previdenza), - SCA (segnalazione certificata per l'agibilità) con costo stimato di 950,00 euro (esclusa IVA e cassa di Previdenza), - ONERI vari e diritti di segreteria alle diverse Pubbliche Amministrazioni ad oggi non quantificabili. Il CTU rileva che la cantina non potrà essere segnata all'interno della variazione catastale in subalterno autonomo e non potrà essere venduta separatamente in quanto non ha accesso autonomo sugli spazi comuni. Si accede alla stessa solo ed esclusivamente attraverso il garage e questo non consente l'autonomia della cantina.
Il CTU ha altresì rilevato le seguenti differenze dalla planimetria catastale: 1. Manca un pilastro in soggiorno, 2. Non c'è la portafinestra in soggiorno ma una parete a tamponamento in cartongesso, 3. In bagno è presente un pilastro non indicato in planimetria catastale, 4. È presente un'apertura ad arco tra corridoio e cucina diversa dall'elaborato grafico, 5. È presente una tramezza h.110 cm in cartongesso nel soggiorno, 6. Non è presente un pilastrino segnato in planimetria catastale nel ripostiglio, 7. È presente un armadio in cartongesso nella camera in fondo al corridoio a sinistra, 8. Il garage e la cantina dovrebbero esser divisi da una tramezza ed una porta (in base alla planimetria catastale, in realtà la tramezza non è presente allo stato di fatto, 9. Manca rappresentazione del secondo balcone. Dette difformità dovranno essere oggetto di sanatoria.

utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
Il geoportale del Comune di Corneliano d'Alba segna i seguenti dettagli in merito al lotto di riferimento:

- Dati catastali del lotto di riferimento Foglio 12, Num.187 (conforme con dati catastali), superficie catastale del lotto 1477 mq.,
- Destinazioni urbanistiche CA - Centro Abitato CA11 - Art.5.2, Art55, Art.5.6, Tab.CA11 CS – Limite del centro storico – Art.5.1

Vincoli

- Esclus_Vinc – SOTTOZONA TERRENI ESCLUSI DAL VINCOLO
- Galasso – FASCIA DI RISPETTO m.150 DA RII E TORRENTI
- PUBBLICI
- Vinc_Idro – ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Commercio

- A1 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE A1

Classi geologiche:

- IIIB-3p – classe IIIB 3p – Art.2.0

Tipi di intervento

- Ristr – FABBRICATO SOGGETTO A RESTAURO CONSERVATICO
- TP_A – FABBRICATO SOGGETTO A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A – Art.2.1. bis

Acustica

- ACUSTICA 2 – Classe acustica II: Aree prevalentemente residenziali

Nello specifico, visionando gli articoli sopra citati, il CTU ha rilevato le seguenti informazioni: - Art 5.2 – norme per gli insediamenti nelle aree residenziali CA1/CA27 – trattasi di aree compromesse con destinazione prevalentemente residenziali classificate come aree sature, aree di completamento e di nuovo impianto caratterizzate da insediamenti omogenei se di recente formazione ed eterogenei di formazione più remota, Art 5.6 – caratteristiche architettoniche del centro abitato CA06-CA10-CA07-CA11-CA12-CA13-CAR1/2/3/4.– trattasi di aree di centro abitato di vecchio impianto identificato con le sigle di cui sopra e di centro abitato di origine rurale, per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o per nuove costruzioni dovranno essere rispettate le tipologie architettoniche del Centro Storico, NtaTabCA11 : DESTINAZIONI RESIDENZIALI, Art.5.1 – Norme per gli insediamenti residenziali del Centro Storico – sono aree del centro storico classificate nei beni culturali ambientali e sono fattibili interventi rivolti al recupero ambientale del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, - Art.3.3 – Fascia di rispetto da fiumi, torrenti, canali (legge Galasso) 150 mt, Art.3.4. zone a vincolo idrogeologico vigente e zone boscate, Art.2.0 . classe IIB-3p – la classe IIIB – 3c corrisponde all'area Eb – trattasi di aree edificate dal concentrico di Corneliano coinvolgibili da fenomeni con pericolosità elevata: Eb.

Spese condominiali

Il CTU ha riferito che in ordine alle spese condominiali per l'esercizio ordinario "2024/2025" la somma a carico dell'esecutato ammonta a **15.409,02 €,** e sommando dal preventivo l'esercizio ordinario "2025/2026", ammonta a totali **18.427,61€.**

Vincoli

Il compendio oggetto di esecuzione rientra nella Convenzione ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/1971 a rogito Notaio Vincenzo Toppino in data 30 luglio 1980, Repertorio Numero 32884/17991, registrato ad Alba il 4 agosto 1980 al Numero 3292 Modello I Volume 401, trascritto ad Alba il 7 agosto 1980 ai Numeri 4968/3858. Va puntualizzato che, ferma restando la possibile attivazione delle procedure di affrancazione, l'aggiudicatario è tenuto, in ogni caso, a rispettare, negli atti dispositivi che dovesse compiere, dopo essersi aggiudicato il bene, i vincoli contenuti nell'atto citato.

Il CTU ha richiesto al Comune di Corneliano il calcolo del corrispettivo per la soppressione del vincolo di inalienabilità che è stato quantificato in € 6.623,52 oltre oneri notarili che saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

§§§

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO UNICO – prezzo base € 93.400,00

Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre ¼ del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 70.050,00

Aumento minimo in caso di gara € 3.000,00

§§§

Gli immobili sono posti in vendita come liberi. Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa edilizia, urbanistica e amministrativa con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, **di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione**; **consulenza che qui viene integralmente richiamata unitamente agli allegati e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti**.

§§§

PRESENTAZIONE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile** pignorato. L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

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 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 con i documenti allegati dovrà essere depositata entro e non oltre le ore 12:00 del 22.09.2026 ovvero del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, 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, 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, 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 giudica), 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 necessariamente 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, 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 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.

Cauzione

Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **CAUZIONE**, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Banca d'Alba s.c., intestato al TRIBUNALE DI ASTI - ESEC. IMM. RGE 131/2023,

IBAN: IT 44 R 08530 46040 000 000 301 015

con causale "***Proc. Esec. n. 131/2023 RGE, versamento cauzione***", **versamento che dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (22.09.2026)**.

L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica (**23.09.2026**) non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Bollo

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'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà il giorno **23 settembre 2026 alle ore 18.00** presso lo studio del professionista delegato Avv. Dario Olivero, in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7 a mezzo del portale www.astetelematiche.it.

A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.
La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.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.
In 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 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 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.
Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.
In caso di pluralità di offerte ammissibili, 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. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di **giorni 6** dal medesimo giorno dell'udienza, in data **23.09.2026** e fino alle ore 12,00 del giorno **29.09.2026** salvo proroga.
Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti 15 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.
Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri 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.

Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate al termine dell'udienza fissata a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.
L'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà presentare al Delegato, entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio se coniugato oppure il certificato di stato libero.
Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente e tramite sms. Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma www.astetelematiche.it, cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.
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.
Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della 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 sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento

§§§

PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE
***In caso di esecuzione per credito fondiario*:**
- **nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione**, il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del Delegato: il piano di ammortamento del mutuo fondiario e l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese per consentire all'aggiudicatario di provvedere al *pagamento diretto* previsto dall'art. 41, co. 4, D. Lgs 385/93 nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza nei 120 giorni.

Si precisa che il Delegato ha comunque diritto di chiedere sull'importo che l'aggiudicatario dovrà versare alla banca, l'importo presunto delle spese che sono a carico della procedura (per cancellazioni, custodia, liberazione, ecc.), anche nel caso in cui la banca mutuataria abbia richiesto il "versamento diretto" ai sensi dell'art. 41 TUB.
Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della *facoltà di subentro nel mutuo* di cui all'art. 41, co. 5, D. Lgs 385/93, il creditore fondiario depositerà, immediatamente, il piano di ammortamento del mutuo fondiario e una nota in cui indicherà: l'ammontare del credito per rate scadute,

accessori e spese indicando anche a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di subentro di cui al citato articolo.

- entro 120 gg. dall'aggiudicazione (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta) l'aggiudicatario dovrà pagare, direttamente all'istituto mutuante, la parte del prezzo ancora dovuta - detratta la cauzione - se tale parte è inferiore al credito vantato dalla banca (per capitale, accessori e spese); se invece il prezzo residuo – detratta la cauzione – è superiore al credito vantato della banca, l'aggiudicatario verserà, direttamente alla banca quanto dovuto per capitale, accessori e spese e il residuo al Delegato, con bonifico sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura.

Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato la quietanza di pagamento effettuato alla banca.

Se invece l'aggiudicatario intende, ai sensi dell'art. 41, co. 5, D. Lgs 385/93, subentrare nel mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 gg dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese e documentarlo al Delegato.

***In caso di esecuzione per credito non fondiario*:**

- entro 120 gg. dall'aggiudicazione (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta) l'aggiudicatario dovrà pagare la parte del prezzo ancora dovuta – detratta la cauzione versata – con bonifico sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura.

In ogni caso l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere l'importo dovuto al Professionista Delegato per le spese (compresi i costi fiscali) e i compensi necessari al trasferimento della proprietà del bene, nel termine di 120 gg (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta).

Il conteggio relativo alle spese presunte deve essere ritirato dall'aggiudicatario presso lo studio del Delegato avv. Dario Olivero, a partire dal ventesimo giorno successivo all'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato copia del bonifico effettuato.

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 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, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.

§§§

SPESE

Sono a carico dell'aggiudicatario: tutte le spese relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento, volturazione a Catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis, 2° co., n. 5, c.p.c., e quindi onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista Delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura tutte le altre spese.

§§§

CUSTODIA e VISITE AGLI IMMOBILI

Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie (Strada Settimo n. 399/15, Torino) al numero 011-48.53.38 o 011-47.31.714, fax 011-47.30.562, cell. 366-42.99.971; richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it, onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare la data e l'ora per un'eventuale visita agli immobili stessi.

§§§

Il presente avviso verrà pubblicato ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", ed inserito unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale.
La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili staggiti e del presente avviso.
Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. sono compiute in Cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Dario Olivero, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Bra (CN), via Monte di Pietà n. 7 (tel. 0172.413202), ove sono consultabili anche gli atti, tutti i giorni (eccetto le festività infrasettimanali ed i festivi), **previo preavviso telefonico (0172.413202)**.

Bra, 05.06.2026

Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Dario Olivero