

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

EX ART. 570 C.P.C.

Esecuzione Immobiliare n° 123/2024 RGE

G.E. Dott. Gian Andrea MORBELLI

Delegato Avv. Claudia APPENDINO

Vendita senza incanto: 14/10/2026 h. 16.00

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED] e P.IVA: [REDACTED]), con sede legale in [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, appartenente al [REDACTED] società soggetta a direzione e coordinamento di [REDACTED], in persona del procuratore speciale [REDACTED], non in proprio ma quale mandataria di [REDACTED] (subentrata a seguito di fusione e variazione di denominazione a [REDACTED]) con sede legale in [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a sua volta delegata dalla cessionaria del credito [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), con sede legale in [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe assistita, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Silvestri del Foro di Genova, ed elettivamente domiciliata, quale domicilio fisico, presso lo studio del difensore in Genova, Viale Brigate Partigiane n. 12/11, e, quale domicilio digitale attribuito *ex lege*, all'indirizzo PEC: *marco.silvestri@ordineavvgenova.it*

= CREDITRICE PROCEDENTE =

nella esecuzione immobiliare contro

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), n. a [REDACTED] il [REDACTED] e res. in [REDACTED], nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe assistita, rappresentata e difesa dall'Avv. Stefania Maria Agagliate del Foro di Torino, ed elettivamente domiciliata, quale domicilio fisico, presso lo studio del difensore in Torino, Via Cordero di Pamparato n. 1, e, quale domicilio digitale attribuito *ex lege* all'indirizzo PEC: *stefaniamariaagagliate@pec.ordineavvocatitorino.it*

= DEBITORE ESECUTATO =

§§§

La sottoscritta Avv. Claudia Appendino, con studio in Alba (Cn), Via Cerrato n. 1, quale Professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n° 123/2024

RGE, giusta delega 21/04/2026, comunicatale in pari data, dato atto che, in relazione alle modalità della vendita telematica asincrona in questione, il Giudice ha disposto che:

A) il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;

B) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;

C) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il sottoscritto professionista delegato;

avvisa che si procederà alla

VENDITA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

descrizione sintetica

delle unità immobiliari con relativo sedime facenti parte del lotto, costituito da una palazzina elevata a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato con annesso cortile interno privato, ubicata nel comune di Pino d'Asti (At), Via Maestra n. 43:

• Abitazione di tipo civile

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pino d'Asti (AT) come segue:

- Foglio 3, part. n. 187, sub. 2, Via Maestra n. 43, piano S1-T-1, cat. A/2, classe 2, vani 8, superficie totale: 197 mq., superficie totale escluse aree scoperte: 188 mq., R.C. € 301,61;

- Foglio 3, part. n. 187, sub. 3, Via Maestra n. 43, piano 2, cat. A/2, classe 2, vani 5, superficie totale: 83 mq., superficie totale escluse aree scoperte: 81 mq., R.C. € 188,51;

- Foglio 3, part. n. 187, sub. 4, Via Maestra n. 43, Piano T-1-2, BNCN, Partita speciale A;

Il sub. 4 è costituito da "*scala interna di collegamento e al cortile pertinenziale ai due subalterni*" ed è posto a servizio dei sub 2 e 3; è stato creato dal C.T.U. con pratica di variazione del 09/03/2026 n. AT0010982 in atti dal 09/03/2026.

Detto immobile insiste su area censita al Catasto Terreni del Comune di Pino d'Asti (AT) come segue:

- Foglio 3, part. n. 187, ente urbano, di mq. 200.

Le unità immobiliari in questione risultano catastalmente intestato a:

- [REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED].

Come riferito dal C.T.U., gli immobili oggetto di vendita risultano occupati dall'esecutata. Detti beni, pertanto, devono considerarsi liberi al momento del Decreto di Trasferimento.

Gli immobili di cui sopra vengo messi in vendita così come pervenuti all'esecutata in forza di Atto di compravendita a Rog. Not. Luigi Musso di Torino del 26/03/2001, Rep. n. 64198, Racc. n. 26384, trascritto in data 06/04/2001 ai nn. 2957/2191 presso la Conservatoria dei RR. II. di Asti, da potere dei Sigg.ri [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

DESCRIZIONE DEI BENI DI CUI AL LOTTO UNICO

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO

Descrizione delle caratteristiche generali dell'immobile

I beni oggetto di vendita sono ubicati nel comune di Pino d'Asti (AT), Via Maestra n. 43 e sono costituiti da una palazzina elevata a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato in cui sono state ricavate due unità residenziali con annesso cortile interno privato.

Il C.T.U. ha riferito che la zona in cui è collocato l'immobile, posto in prossimità della chiesa parrocchiale, è abbastanza comoda e ben servita dalle strade e dai servizi di trasporto pubblico con la presenza di alcune attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Il C.T.U. ha altresì riferito che nel complesso il fabbricato risulta in buono stato conservativo ed ha così descritto le unità immobiliari che ne fanno parte:

- **Sub 2:** unità abitativa composta: al piano seminterrato da cantina pertinenziale (mq. 14,10) con accesso da scala interna; al piano terra da ingresso/disimpegno (mq. 14,40), soggiorno (mq. 28,50), cucina (mq. 6,95), tinello (mq. 14,24), bagno (mq. 6,75) e portico (mq. 23,40); al primo piano, collegato da scala interna, da camera (mq. 28,52), camera (mq. 8,81), camera (mq. 13,76), bagno (mq. 5,39), disimpegno (mq. 5,01), altro disimpegno (mq. 9,82) e balcone (mq. 24,40). Internamente i locali si presentano intonacati al civile e tinteggiati, con presenza di rivestimenti in ceramica nella zona angolo cottura e nel bagno; i pavimenti risultano in piastrelle di ceramica tranne nelle camere da letto che risultano in parquet; le porte interne sono in legno e vetro; le finestre e le porte finestre hanno un telaio in legno con vetro singolo e sono dotati di persiane in legno verniciate.

Sono presenti i normali impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico).

Il riscaldamento è autonomo, con radiatori.

L'acqua calda sanitaria è fornita tramite la caldaia a gas indipendente.

La cantina risulta con pavimentazione in battuto e pareti prive di parti di intonaco.

Il C.T.U. incaricato di redigere la perizia descrittiva e estimativa del bene ha riferito che, per quanto visionato nel corso del sopralluogo, l'unità abitativa presenta uno stato conservativo e manutentivo buono in funzione della ristrutturazione del 2001.

- **Sub 3:** unità abitativa posta al secondo piano, con accesso da scala interna, composta da: disimpegno (mq. 4,17), camera (mq. 12,56), camera (mq. 16,44), disimpegno (mq. 10,64), cucina (mq. 9,95), camera (mq. 14,33), bagno (mq. 4,85) e balcone (mq. 6,60).

Internamente i locali si presentano intonacati al civile e tinteggiati con presenza di rivestimenti in ceramica nella zona angolo cottura e nel bagno; i pavimenti sono in graniglia mentre nel bagno sono in ceramica; le porte interne sono in legno

e vetro; le finestre e le porte finestre hanno un telaio in legno con vetro singolo e sono dotati di persiane in legno verniciate.

Sono presenti i normali impianti tecnologici (idrico ed elettrico).

Il riscaldamento avviene tramite stufette elettriche.

L'acqua calda sanitaria risulta assente in quanto non è presente nessun tipo di caldaia.

Il C.T.U. incaricato di redigere la perizia descrittiva e estimativa del bene riferisce che, per quanto visionato nel corso del sopralluogo, l'alloggio non è stato oggetto di interventi di ristrutturazione fatta eccezione per il bagno che risulta ristrutturato di recente.

Il C.T.U. ha riferito che, per quanto visionato nel corso del sopralluogo, l'unità abitativa presenta uno stato conservativo e manutentivo sufficiente.

- **Sub 4:** si tratta di un bene comune non censibile costituito dalla scala interna di collegamento tra i vari livelli del fabbricato fuori terra e dal cortile pertinenziale ai due subalterni. A Catasto Terreni l'area è censita come Ente Urbano ed il cortile si presenta completamente recintato.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Quanto al sub 2, il C.T.U. ha provveduto all'allineamento tra la situazione di fatto e le risultanze catastali con apposita pratica di regolarizzazione che ha comportato la creazione del sub 4.

Quanto al sub 3, il C.T.U. ha ritenuto di non aggiornare la planimetria catastale, essendo necessario procedere preventivamente alla regolarizzazione edilizia del manufatto il quale risulta irregolare sotto il profilo igienico sanitario in quanto il bagno è collegato direttamente dalla cucina e privo del necessario antibagno.

E' parso dunque opportuno che si proceda prima alla regolarizzazione del bagno, con le conseguenti scelte progettuali, e solo successivamente alla conseguente variazione catastale.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dall'indagine svolta dal C.T.U., il vigente PRGC del Comune di Pino d'Asti classifica la zona ove sorge l'immobile come Zona RR8, Aree destinate ad attività agricola definite dall'art. 7 delle NTA del vigente PRGC.

Le vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRGC cui si rinvia individuano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi per l'area.

Il C.T.U. ha comunque invitato alla consultazione delle documentazioni indicata ed al confronto con l'Ufficio Urbanistica Comunale al fine di valutare la fattibilità di specifici interventi sul costruito.

CONFORMITA' DEL BENE ALLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Relativamente al fabbricato oggetto di vendita, il C.T.U. ha riferito di aver reperito presso gli uffici preposti del Comune di Pino d'Asti il seguente titolo edilizio abilitativo richiesto ex art. 26 distinto con il numero 862 del 03/04/2001 per modifiche interne dell'unità abitativa sub 2.

Il C.T.U. ha poi riferito di non aver reperito altre pratiche edilizie inerenti detto immobile ed in particolare la licenza edilizia n.43 del 13/01/1970, citata nell'atto di provenienza ma non rintracciata negli archivi comunali.

Dal raffronto tra il suddetto titolo edilizio e lo stato di fatto il C.T.U. ha accertato che l'unità abitativa sub 2 è conforme al progetto presentato.

In ordine al sub. 3 il C.T.U. ha precisato che l'unità immobiliare non risulta conforme alla normativa igienico-sanitaria in quanto il bagno si affaccia direttamente sulla zona giorno. Il bagno deve pertanto essere regolarizzato realizzando, anche con struttura in cartongesso, un antibagno.

Il C.T.U. ha rilevato inoltre la presenza nel cortile di una tettoia in muratura, posta in aderenza al muro di confine con altra proprietà, non risultante graficamente nelle planimetrie catastali dal che se ne desumerebbe l'assenza di titolo edilizio abilitativo.

In ordine a tale manufatto il C.T.U. ha dichiarato quanto segue: *"Data la natura dell'eventuale abuso, come da intese con il tecnico comunale, si consiglia la demolizione del manufatto perché meno oneroso rispetto alla presentazione di diverse autorizzazioni e pratiche edilizie per sanare l'abuso."*

STIMA

Prima di procedere alla determinazione del valore dell'immobile, il C.T.U. ha ritenuto utile richiamare alcuni principi generali in materia di stima di immobili urbani.

In genere le unità immobiliari civili sono costituite dai fabbricati o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono autonomamente idonee a produrre un reddito proprio. Alla luce di tali premesse, gli immobili oggetto della presente vendita costituiscono sicuramente un' "unità immobiliare autonoma".

Nella determinazione del valore il C.T.U. ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, del suo stato d'uso, oltre che della sua consistenza ed ubicazione.

La letteratura tecnica e la prassi corrente degli operatori del mercato immobiliare convergono nell'impiegare il metro quadrato commerciale come misura della consistenza di un immobile a fini estimativi.

La "superficie commerciale" è definita come la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale di un immobile comprende altresì le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi. La conversione della superficie di un immobile e relative pertinenze in metri quadrati commerciali richiede quindi che la superficie delle pertinenze e dei vani accessori sia conteggiata in misura diversa rispetto alla superficie principale, riferita al nucleo centrale; inoltre, tali superfici vengono valutate diversamente in ragione della specifica destinazione d'uso del fabbricato.

Il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui il bene può essere compravenduto, al momento della stima, assumendo che vi sia un compratore effettivamente interessato all'acquisto ed un venditore effettivamente orientato alla vendita, né il compratore, né il venditore abbiano interessi particolari, il bene sia già stato oggetto di un'adeguata commercializzazione al momento della stima ed entrambe le parti contraenti agiscano sul mercato liberamente, prudentemente ed in modo informato. Per la determinazione del valore dell'immobile e delle relative pertinenze, definite le superfici, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il C.T.U., per comparazione con immobili simili, ha assunto i valori unitari di seguito indicati che tengono conto delle caratteristiche specifiche, dello stato d'uso in cui attualmente l'immobile si trova, degli aspetti manutentivi, oltre che degli altri parametri già in precedenza ricordati.

Con riferimento alla descrizione ed alle considerazioni che precedono, il CTU ha quindi determinato il valore da attribuire alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come segue:

U.I.U. FG. 3 MAPP. 187 SUB. 2 – CATEGORIA A/2

INCIDENZA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ
100 %	ABITAZIONE	185,11 mq
30 %	BALCONI	24,40 mq
50 %	CANTINA	20,60 mq
30 %	PORTICO	23,40 mq

U.I.U. FG. 3 MAPP. 187 SUB. 3 – CATEGORIA A/2

INCIDENZA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ
100 %	ABITAZIONE	92,71 mq
30 %	BALCONI	6,60 mq

U.I.U. FG. 3 MAPP. 187 – CATEGORIA ENTE URBANO

INCIDENZA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ
10 %	CORTILE	100,27 mq

Valore commerciale = Incidenza x mq commerciali x valore unitario

U.I.U. FG. 3 MAPP. 187 SUB. 2 – CATEGORIA A/2

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.COMM.LE	VALORE UNITARIO	TOTALE
T/1	ABITAZIONE	185,11 mq x 100%	500 €/mq	€ 92.555,00
1	BALCONE	24,40 mq x 30%	500 €/mq	€ 3.660,00

S1	CANTINA	20,60 mq x 50%	500 €/mq	€ 5.150,00
T	PORTICO	23,40 mq x 30%	500 €/mq	€ 3.510,00
TOTALE				€104.876,00

U.I.U. FG. 3 MAPP. 187 SUB. 3 – CATEGORIA A/2

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.COMM.LE	VALORE UNITARIO	TOTALE
2	ABITAZIONE	92,71 mq x 100%	400 €/mq	€ 37.084,00
2	BALCONE	6,60 mq x 30%	400 €/mq	€ 792,00
TOTALE				€ 37.876,00

U.I.U. FG. 3 MAPP. 187 – CATEGORIA ENTE URBANO

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.COMM.LE	VALORE UNITARIO	TOTALE
T	CORTILE	100,27 mq x 10%	500 €/mq	€ 5.013,50
TOTALE				€ 5.013,50

TOTALE VALORE = € 147.765,50

TOTALE VALORE ARROTONDATO = € 147.700,00

(EURO centoquarantasettesettecento/00)

Il C.T.U. ha precisato che nella valutazione ha tenuto conto della qualità interna ed esterna dei cespiti visionati e, a dedurre, dei relativi costi di sanatorie/demolizioni previste.

ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ECC., DI NATURA CONDOMINIALE, DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI, ONERI VARI

Il C.T.U. riferisce che gli immobili oggetto di vendita sono gravati dal vincolo Fasce di rispetto cimiteriale (ex Art 27 comma 5 L.R. n. 56-77).

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Poiché il bene in vendita è di proprietà di una persona fisica, il relativo decreto di trasferimento sarà soggetto ad imposta di registro.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - VERIFICA DELL'APPARTENENZA DEGLI IMMOBILI AD UNA DELLE CATEGORIE ESENTI DI CUI ALL'ART. 3 COMMA 3° LETT. A,B,C DEL D.LGS 192/2005.

Il C.T.U. ha verificato che le unità immobiliari oggetto di vendita appartengono ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma 1 del Decreto Legislativo n. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni per cui è richiesto l'A.P.E..

L'immobile distinto al **F. 3 Particella n.187, Sub. 2** disponeva dell'A.P.E. avente codice n. 2024 100426 0078; da tale documento emerge che l'immobile ad uso abitazione rientra nella classe energetica F, ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 227,28 Kwh/mq.anno e un indice di prestazione energetica rinnovabile di 1,18 Kwh/mq.anno; detto APE, acquisito dal C.T.U., non era più in corso di validità già all'epoca di redazione della perizia e dovrà pertanto essere rinnovato prima dell'emanazione del Decreto di Trasferimento.

L'immobile distinto al **F. 3 Particella n.187, Sub. 3** risulta dotato di Attestato di prestazione energetica redatto in data 18/06/2024, avente codice n. 2024 100426 0077; da tale documento emerge che l'immobile ad uso abitazione rientra nella classe energetica G, ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 353,94 Kwh/mq.anno e un indice di prestazione energetica rinnovabile di 0,00 Kwh/mq.anno.

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 05/08/2024 (data della certificazione notaria-

le), in relazione agli immobili oggetto di vendita sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere annotate:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto in data 01/08/2024 al Reg. Gen. 7084 Reg. Part. 5529

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 1, 2 e 3

contro: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 1, 2 e 3

ISCRIZIONI CONTRO

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Iscritta in data 07/03/2014 al Reg. Gen. 1813 Reg. Part. 191

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 1, 2 e 3

contro: [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 1, 2 e 3

e contro: [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca

§ § §

Il delegato

visti gli artt. 591 comma 2° e 569 comma 3° c.p.c.;

visti gli artt. 570 e segg. c.p.c.;

ritenuto che si debba fissare udienza di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, come da cit. Ordinanza di vendita del G.E.,

AVVISA

che il giorno **14/10/2026 h. 16.00** presso il proprio studio in Alba (Cn), Via Cerrato n° 1 procederà ad avviare le operazioni di vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene sopra indicato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Tale vendita verrà effettuata nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter Disp. Att. del C.P.C. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nonché alle condizioni stabilite nel presente avviso e secondo le indicazioni operative fornite nel "*Regolamento vendita telematica asincrona*" reperibile sul sito www.astetelematiche.it nella sezione "*Le aste telematiche*" alla pagina "*Modulistica*".

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrata e modificata dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, presentando a propria cura e spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ove le normative vigenti non lo consentano l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

*** **

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 147.700,00 (Euro **Centoquarantasettemilasettecento/00**).

Offerta minima: € 110.775,00 (Euro **Centodiecimilasettecentosettantacinque/00**), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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: su tale portale 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”.

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro il giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica ovvero **entro le ore 12,00 del giorno 13/10/2026**, inviandole 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**, ovvero sia 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 (va rimarcato che 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** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c che si richiama in ordine alle condizioni di validità ed efficacia della medesima.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto deve indicare:

- 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 cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio, stato civile del soggetto offerente che, ove coniugato, dovrà anche indicare il regime patrimoniale dei coniugi; qualora l'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 26/02/2015; qualora l'offerente sia coniugato in comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge dell'offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile che dovrà essere allegata all'offerta; qualora l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà indicare ed essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; qualora l'offerente sia un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà indicare ed essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal Tutore, dal Curatore o dall'Amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un ente (con o senza personalità giuridica) deve essere indicato tale soggetto ed 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 da un avvocato per persona da nominare a norma dell'art. 579, u.c., 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 depositarle 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).

- il **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, purché in misura non eccedente il 25 % dello stesso;
- 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 (o di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, ciò onde consentire al Professionista delegato, nel caso in cui la cauzione debba essere restituita, di provvedervi; in mancanza, l'offerente non potrà rivalersi sulla procedura per il pregiudizio che dovesse derivargli dall'omessa comunicazione;
- 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'offerente è invitato a dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, della procedura di cui all'art. 585, comma 3°, c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo previa erogazione a seguito di contratto di finanziamento (mutuo) come di seguito meglio precisato.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere **necessariamente allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento sul conto della procedura tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione (e segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui dovrà risultare il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la eventuale 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 del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- l'eventuale dichiarazione, ex art. 179 del codice civile, del coniuge dell'offerente in regime di comunione legale dei beni per escludere il bene aggiudicato da detta comunione;
- se il soggetto offerente è minorenne, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente, anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente, anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del rappresentante del beneficiario che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica diversa da una società, copia del documento (ad esempio, Certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la Procura o l'Atto di nomina con cui sono conferiti e 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 che sottoscrive l'offerta, detto in altri termini 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 E BOLLO

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 della procedura intestato a: *“Tribunale di Asti Esec. Imm. 123/2024”* c/o Avv Claudia Appendino al seguente **IBAN: IT13H0853022501000000300320** (reperibile altresì sul sito www.astitelematiche.it); si precisa che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà recare la seguente **causale**: *“Proc. Esecutiva n. 123/2024, lotto unico, versamento cauzione”* e dovrà essere effettuato in tempo utile e in modo tale che **l'accredito della somma 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 445/2000. 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 all'unico offerente o, in caso di plurimi offerenti, all'esito della gara, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito, al netto degli eventuali oneri bancari, ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento.

PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI ALLA VENDITA TELEMATICA

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica potrà aver luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Gli offerenti potranno accedere a tale area riservata con le credenziali personali che verranno loro inviate, unitamente alle relative istruzioni, 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.

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 provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato non prima della data e dell'ora dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

Il Professionista Delegato:

- verificherà la validità delle offerte pervenute sotto i seguenti profili:
 - - completezza delle informazioni richieste;
 - - completezza della documentazione da allegare necessariamente;
- verificherà entro i termini indicati l'effettivo accredito sul c.c. della procedura della cauzione e l'avvenuto versamento dell'imposta di bollo;
- provvederà a **dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari**, dichiarando, in caso di più offerte valide, aperta la gara tra gli offerenti.

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

- a)** ove l'offerta sia pari o superiore al “prezzo base” indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b)** ove l'offerta sia inferiore al “prezzo base”, ma comunque pari o superiore 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 di cui dovrà essere dato atto a 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il Professionista darà avvio alla **gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (analogamente in presenza di due o più offerte di identico importo, individuando in tal caso l'offerta migliore in base ai criteri di legge); **la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste contenenti le offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse da parte del professionista delegato.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, rimanendo, tuttavia, l'offerente ammesso alla gara libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 14/10/2026 al 20/10/2026, e terminerà 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, ciò per dare la possibilità a tutti i partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al Professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- 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 P.E.C. 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 invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza della gara ed in esito agli 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;

La dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo di cui all'art. 590 bis c.p.c. dovranno pervenire, nei termini ivi previsti, al sottoscritto Professionista delegato unitamente all'atto contenente la dichiarazione dell'interessato di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale.

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

DEPOSITO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO E DELLA DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Pagamento da parte dell'aggiudicatario

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

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

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, ove non vi abbia già provveduto in sede di offerta, dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato.

L'aggiudicatario, inoltre, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. (in forza del quale "*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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.*"), **DOVRA', 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 DEL DECRETO LEGISLATIVO 21 NOVEMBRE 2007, N. 231** (c.d. dichiarazione antiriciclaggio).

Nel medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà rilasciare al delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Il tutto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del Decreto di trasferimento da parte del Delegato.

Pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario con contratto di finanziamento

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.

Infatti, come previsto dall'art. 585 c. 3° c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento del bene, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato sul c.c. della procedura direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, salvo il caso di pagamento al creditore fondiario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che in tal caso l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3° cpc e 2822 c.c..

Pagamento al creditore ipotecario in caso di mutuo fondiario

- Subentro nel contratto di mutuo ex art. 41 comma 5 TUB

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D. Lgs n. 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'01/01/1994, ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646 richiamato dal DPR 21/01/1976 n. 7, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5° del D. Lgs. 01/09/93 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 all'esito della gara.

A tal fine, ove l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento del creditore fondiario non indicassero analiticamente le voci costitutive del credito assistito da ipoteca, sarà necessario che l'Istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al Delegato via PEC in tempo utile 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.

Si precisa che in difetto di adesione al subentro del creditore fondiario l'operazione potrebbe dare luogo a contenziosi.

- Pagamento diretto al creditore fondiario

Ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, sempre relativamente agli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D. lgs. n.385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'1° gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, l'aggiudicatario dovrà pagare all'Istituto mutuante in forza dell'art. 41 del D. lgs. n.385/93 quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso in capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal professionista delegato.

Pertanto, previa necessaria interlocuzione con il Professionista delegato, entro il termine di deposito del saldo prezzo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4° del D. Lgs. 01/09/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) la quota dell' 80 % del predetto saldo prezzo fino alla concorrenza del credito dell'istituto, importo stabilito computando capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 2855 c.c. e versare sul conto corrente bancario intestato alla Procedura il residuo 20 % (oltre all'importo per le spese di trasferimento ex art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015).

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

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.

Spese di trasferimento

- sono a carico dell'aggiudicatario:

- le spese di trasferimento del bene e comunque ogni onere fiscale gravante sulla vendita: la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge;
- ½ dei compensi professionali del Professionista delegato e gli esborsi per la fase di trasferimento della proprietà;
- **sono a carico della procedura** i compensi professionali, i rimborsi spese e le anticipazioni relativi all'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

Mancato pagamento del saldo prezzo

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto potrà dichiarare, su segnalazione del Professionista delegato, la decadenza dell'aggiudicatario e potrà pronunciare la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista 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 potrà essere tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

*** **

INFORMAZIONI GENERALI

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto Professionista delegato presso il proprio studio in Alba, Via Cerrato n. 1, in giorni feriali, in orario d'ufficio e comunque tra le ore 8,00 e le ore 20,00.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disp.att. del c.p.c..

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

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la **richiesta di visita al bene** deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni saranno comunque reperibili presso il Custode:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - Corso Francia n. 81 - 10138 - TORINO

011 485338 / 011 482822 / 011 488913 cellulare 3486276478 - 3358044145

e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- centralino: 0586/20141

- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

Si precisa che la partecipazione alla vendita implica:

- la conoscenza integrale della relazione peritale e dei relativi allegati con possibilità di rivolgersi al Consulente Tecnico d'Ufficio per ogni chiarimento e/o integrazione del caso;
- l'accettazione incondizionata delle disposizioni contenute nel presente avviso e nel regolamento di partecipazione con i suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. ovvero mediante:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it;
- c) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astalegale.net, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto.

Alba, li 03/07/2026.-

Il Professionista Delegato

Avv. Claudia APPENDINO



