

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avvocato Monica Bordignon (BRDMNC73H55A479U) professionista delegato alle operazioni di vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Asti ex art. 591 bis c.p.c. in data 30.6.2026 nella procedura di espropriazione immobiliare n. 29/25 R.G.E. a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20 novembre 2026, alle ore 11.30** presso il proprio studio in Asti (AT), Via de Canis n. 3, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., del seguente bene immobile sito nel Comune di Castagnole Monferrato (AT), Via Roma n. 4 come di seguito censito al **Catasto fabbricati COMUNE DI CASTAGNOLE MONFERRATO (AT)**:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	rendita	Piano
8	187	4	A/4	3	9,5 vani	264 mq	Euro 353,26	S1-T-1-2

e meglio descritto in seguito e nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nelle "Disposizioni operative in merito alle modalità di espletamento delle vendite delegate nelle esecuzioni immobiliari a seguito dell'entrata in vigore delle norme sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulle aste telematiche" (pubblicato sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti <http://www.ordineavvocatiasti.it>) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

L'immobile sopra indicato è offerto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura (visionabile sui siti internet in calce evidenziati), da intendersi qui per ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, alla stessa rimandandosi integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. 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 dalla 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 potrà 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 CTU 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 sulla sicurezza sia sull'eventuale attestato di prestazione

energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e a sue spese.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - con spese a carico della procedura dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, sarà totalmente a cura e spese dell'aggiudicatario. Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e delle volture catastali saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della 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 notifica del decreto di trasferimento come meglio specificato nel paragrafo denominato situazione urbanistica e catastale a cui si rimanda.

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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA: DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO

Il bene pignorato è un edificio a destinazione residenziale di 3 piani fuori terra e uno interrato sito in Castagnole Monferrato (AT), via Roma n. 4, come di seguito censito al Catasto fabbricati COMUNE DI CASTAGNOLE MONFERRATO (AT):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catastale	rendita	Piano
8	187	4	A/4	3	9,5 vani	264 mq	Euro 353,26	S1-T-1-2

Il subalterno risulta differente da quello indicato originariamente in atto di pignoramento (sub 3) in seguito a variazione catastale per DEMOLIZIONE PARZIALE del 17/06/2026 Pratica n. AT0029908 in atti dal 18/06/2026 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 29908.1/2026) presentata dal c.t.u. in quanto la situazione attuale non rispecchiava quella presente negli archivi catastali (come meglio indicato al paragrafo "situazione urbanistica e catastale").

L'immobile oggetto di pignoramento confina a sud con la strada comunale via Roma, a est con il mappale 1023 e la Chiesa dell'Annunziata, a nord con il mappale 966, a ovest con il mappale 782.

L'immobile si trova nel Centro Storico di Castagnole Monferrato, sulla via principale (via Roma) che conduce alla piazza del Comune (piazza Statuto).

L'edificio è composto da una parte che si sviluppa su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) e una che si sviluppa su due (terra, primo e tetto piano praticabile/terrazzo). È inoltre presente un locale interrato di modeste dimensioni, non accessibile in fase di rilievo, nel quale è collocato un pozzo.

Il piano terra dell'immobile è parzialmente interrato: il lato nord è controterra. L'immobile ha un cortile interno a livello del piano primo dal quale è possibile accedere, tramite una scala esterna, alla terrazza a copertura di parte del piano primo.

Al piano terra ci sono 6 locali di sgombero, un vano scala e una cantina dalla quale si accede poi al locale interrato. Tutti i locali hanno volte a botte, alcune intonacate alcune con mattone a vista.

Il piano primo è composto da una parte finita ed abitabile e una parte che è stata oggetto di una iniziale ristrutturazione mai portata a compimento. Il vano scala arriva nella parte abitabile, mentre l'altra parte è accessibile dal cortile interno posto a livello del primo piano.

La parte abitabile del piano è composta da un soggiorno (circa 20 mq), una cucina (circa 14 mq), un bagno (circa 10 mq) e antibagno (circa 3 mq), gli interni sono completamente intonacati e pavimentati. In soggiorno è presente un caminetto a legna, la cucina è parzialmente piastrellata, il bagno è piastrellato per un'altezza di circa 180 cm. Nel bagno sono presenti vasca, wc, bidet e lavabo. I serramenti sono in legno con vetro doppio in buono stato. Sono presenti tutti i servizi primari abitativi, quali impianto elettrico, idrico e termosifoni.

Dal disimpegno del vano scala si accede ad un porticato che si affaccia sul cortile. Il porticato si sviluppa sopra la cantina. La struttura portante verticale è in mattoni pieni, il tetto in legno. L'altezza massima è di 5.40 m e quella minima è di 3.90 m, ha una superficie di circa 44 mq. Non è presente pavimentazione in quanto il piano di calpestio coincide con l'estradosso della volta della cantina.

Dal cortile si accede alla parte di piano non abitabile. Questa è completamente allo stato grezzo, in quanto i muri non sono intonacati, non vi sono serramenti (se non in una camera), il piano di calpestio coincide con l'estradosso delle volte dei sottostanti locali di sgombero e non vi sono impianti di nessun tipo. Il tetto è piano e in cemento armato.

Il cortile interno è pressappoco in piano e chiuso su tutti i lati tra le proprietà confinanti.

Dal cortile è possibile accedere al terrazzo superiore (coincidente con il tetto piano dei locali non abitabili del primo piano) tramite una scala esterna.

Il piano secondo è accessibile dal vano scala interno e dal terrazzo esterno; è composto da tre camere da letto (circa 20 mq, 15 mq e 14 mq) intonacate e pavimentate. I serramenti sono in legno con doppio vetro. I soffitti sono in voltine a botte intonacate. Sono presenti i termosifoni e l'impianto elettrico.

Il terrazzo (circa 62 mq) è completamente pavimentato con parapetto in muratura verso la Chiesa, con balaustre in cemento verso la strada e in ferro verso il cortile interno. La pavimentazione sembra integra ma presenta della vegetazione spontanea nelle fughe.

Per quanto riguarda lo stato impiantistico:

-riscaldamento: là dove precedentemente indicato sono presenti dei termosifoni in ghisa. In un locale di sgombero al piano terreno è presente quello che rimane di una caldaia smontata. Il contatore del gas è posto al piano terra sul muro verso la strada.

-elettrico: non è possibile datare l'impianto elettrico, ma osservando la tipologia delle placche si potrebbe ipotizzare che sia stato rimaneggiato negli ultimi 30 anni.

In data 13 marzo 2026 è stato effettuato il sopralluogo in presenza del Custode Giudiziario: al momento del sopralluogo l'immobile risultava non occupato.

In seguito a interrogazione all'Agenzia delle Entrate, non risultavano contratti di locazione attivi.

Si precisa che i beni mobili presenti nel compendio pignorato e abbandonati, dovranno essere asportati / smaltiti dall'aggiudicatario a proprie spese, senza alcun aggravio per la procedura esecutiva.

L'immobile non è attualmente dotato di attestato di prestazione energetica.

Il valore dell'immobile è stato stimato in euro 88.913,00= (ottantottomilanovecentotredici)

Prezzo base: € 88.913,00= (ottantottomilanovecentotredici)

Offerta minima: € 66.685,000= pari al 75% del prezzo base (arrotondato per eccesso all'euro successivo)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00=

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.

Situazione urbanistica e catastale

Ai sensi dell'art. 173-*quater*, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5°c. e 40, 6°c. L.47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione/notificazione del decreto di trasferimento.

Come indicato in perizia, dall'analisi del fascicolo urbanistico non risultano pratiche precedenti alla DIA del 1996, la quale illustra come "situazione esistente" solo la porzione di fabbricato interessata dall'intervento. La C.E. del 1997, sebbene sia stata ritirata, illustra una "situazione attuale" completa dell'immobile.

Per quanto riguarda l'edificio, la situazione illustrata nella C.E. del 1997 risulta conforme allo stato rilevato dal c.t.u. , se non per differenze di qualche centimetro, tranne che per un secondo porticato sito nel cortile che nello stato attuale non esiste. Si può supporre che questo sia stato successivamente demolito senza presentare alcuna domanda presso Uffici Comunali. Si tratta quindi di un abuso edilizio sanabile tramite Cila in Sanatoria.

Tale porticato era ancora presente nelle planimetrie catastali e nell'estratto di mappa. Pertanto il c.t.u. ha provveduto a presentare le dovute denunce catastali di aggiornamento (tipo mappale e Docfa).

Per quanto riguarda gli oneri urbanistici derivanti dall'abuso edilizio il c.t.u. ha indicato come spese il pagamento di: diritti di segreteria CILA in Sanatoria (€ 60,00), sanzione amministrativa CILA in Sanatoria (€ 1.000,00), Costo di Costruzione calcolabile con metodo tabellare o computo metrico (non identificabile allo stato), spese professionali (variabili), giungendo ad un valore indicativo complessivo di € 6.000,00=, di cui è stato tenuto conto ai fini della stima del valore dell'immobile.

Negli archivi comunali non è stata reperita l'abitabilità dell'immobile. Si tratta comunque di immobile ante 1967 per il quale la legge non ne impone la presenza per la vendita o l'utilizzo, a condizione che l'immobile non abbia subito modifiche o ristrutturazioni sostanziali successive.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1) CONTENUTO DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il sito www.astetelematiche.it, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo. L'offerente si autenticerà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

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 vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 19 novembre 2026 inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia. 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, residenza, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, 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, caricandola sul portale; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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 (salvo la facoltà di depositarli successivamente alla 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'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, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO (ovvero di TRN) 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, per ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero 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, a pena di inammissibilità.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati e quindi inseriti sul sito www.astetelematiche.it, in fase di iscrizione alla gara:

- 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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla 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;
- 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 prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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. e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 29/2025 al seguente **IBAN IT 94 N 08530 10304 000000302409** conto acceso presso la Banca d'Alba S.p.a.; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 29/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge ed 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 (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

2) ESAME DELLE OFFERTE E DELIBERAZIONE SULLE STESSE

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. 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 solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

A tale 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.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno

30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

In caso di presentazione di un'unica offerta valida, se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita il bene verrà aggiudicato all'offerente; se l'offerta sarà inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (il 75% del prezzo base) si potrà aggiudicare il bene all'offerente su consenso del creditore procedente e salvo che il delegato non ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di particolari circostanze o siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 cpc.-

3) GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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 ricevute.**

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, con apertura il giorno 20 novembre 2026 alle ore 12 e termine alle ore 12.00 del giorno 26 novembre 2026, salvo eventuali modifiche che verranno comunicate tempestivamente dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste agli offerenti ammessi alla gara telematica

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

Una volta decorso tale termine temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e il delegato effettuerà l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

4) AGGIUDICAZIONE E SALDO PREZZO

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione,** stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate (escluso l'importo della marca da euro 16,00 e delle spese per il bonifico bancario).

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); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

Infine, nel termine fissato per il versamento del prezzo e a pena di decadenza dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art. 585 c.p.c. IV comma decreto legislativo 10 ottobre 2022 n. 149) – dichiarazione antiriciclaggio.

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. 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 cpc e 2822 c.c..

L'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D. LGS 385/93 ovvero in relazione ai contratti stipulati prima del 1/1/94, ai sensi del T.U 16/07/1905 n 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 7, 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.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 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.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le

coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà 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 sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario tranne quelli relativi alle cancellazioni delle formalità ipotecarie.

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

*** **

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 via De Canis n. 3 (Tel 0141/384092- 3478575632; email monica.bordignon@virgilio.it), in giorni feriali tra le ore 8 e le ore 20.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in Torino Corso Francia n. 81 (email immobiliari@ivgpiemonte.it tel.: 011485338/0114731714 - Fax 0114730562 - cellulare 3664299971; per prenotare la visita all'immobile prendere appuntamento scrivendo alla seguente email: richiesteviste.asti@ivgpiemonte.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sovraindicati.

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e delle fotografie e planimetrie sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net; www.tribunaleasti.giustizia.it, www.giustiziapiemonte.it.

Asti, lì 27.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Monica Bordignon