

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 179/2024

Il sottoscritto Avv. Francesca Albezzano, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Castagnole delle Lanze (AT), Via Fratelli Vicari n. 114/A, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis cpc* nella esecuzione immobiliare n. 179/2024, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Paola Amisano in data 09.12.2025, agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

il giorno 11 novembre alle ore 15:00 per il LOTTO UNICO

presso il suo studio in Castagnole delle Lanze, Via Fratelli Vicari n. 114/A

§§§

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il bene pignorato consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione costituito da sei unità immobiliari, di cui cinque abitazioni ed una autorimessa e da un bene comune non censibile, sito in Priocca (CN), Strada San Vittore n. 16, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Priocca (CN) al Foglio 10, particella 244, subalterno 3, strada San Vittore, categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, totale 103 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 111,55. Posizionato nella parte a Sud dell'abitato di Priocca, l'immobile dista poco più di un chilometro dalla piazza del municipio (Via Roma n.1). La zona risulta essere residenziale e caratterizzata da complessi abitativi di 2/3 piani fuori terra. Oltre tale limite la collina decresce verso valle ed è caratterizzata da campi, noccioletti e vigne.

La zona è dotata dei minimi servizi per la residenza: gli esercizi commerciali più prossimi sono situati lungo la via che porta alla Chiesa di Santo Stefano (Via Umberto I); il comune è inoltre provvisto di servizi di trasporto pubblico su area extra urbana.

Il predetto fabbricato confina a Nord con Strada San Vittore, a Sud con immobile a catasto al Fg.10, Part. 235, a Est con immobile a catasto al Fg.10 Part. 878, ad Ovest con Strada San Vittore. Il fabbricato insiste su area al Catasto Terreni al Foglio di mappa 10, particella 244 ente urbano di are 1,90 a seguito del tipo mappale n. 6043 del 19 ottobre 1992.

Si tratta di appartamento sito in Priocca, Strada San Vittore n.16, che costituisce porzione di un più ampio fabbricato di civile abitazione, costituito da tre piani fuori terra, composto da cinque appartamenti e un'autorimessa.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, di cui è stato effettuato e restituito il rilievo (Vedi allegato 7), si trova al piano terra ed è composta da soggiorno, sala da pranzo, camera, disimpegno, bagno e

locale di sgombero, con diritto ai beni comuni non censibili iscritti alla Partita A al Foglio 10, Particella 244, Subalterno 1 (cortile esterno, vano scala e locale contatori Enel).

L'edificio risulta libero su tre lati ed in aderenza sul quarto lato ad altro immobile abitativo.

Dalla strada esterna (Strada San Vittore), attraversando un cancello in ferro a due battenti, si accede al cortile interno (bene comune non censibile) realizzato in asfalto con un ampio marciapiede adiacente il fabbricato, rivestito in piastrelle.

La facciata esterna, per quel che concerne l'abitazione al piano terra oggetto di perizia, è rivestita in mattone a vista ed è munita di zoccolatura in pietra a spacco. I serramenti sono in legno, dotati di avvolgibili in pvc e protetti da inferiate con decoro floreale. La porta di accesso al vano scala (bene comune non censibile) risulta essere in alluminio e vetro, mentre la porta di accesso al locale contatori (bene comune non censibile) ed il portone a due ante di accesso al locale di sgombero risultano in ferro e vetro. Le soglie e i davanzali esterni sono in pietra.

Lo stato di conservazione della facciata esterna è da considerarsi sufficiente, anche in riferimento alla vetustà dell'edificio. Non si riscontrano particolari degradi o danni quali crepe o muffe, ma si rileva la presenza di un'ampia macchia scura sulla facciata fronte strada, esposta a Nord.

L'unità abitativa nel dettaglio risulta composta da:

- Soggiorno, con accesso diretto dal vano scala tramite una porta in legno. E' presente anche una porta a soffietto che collega il soggiorno al disimpegno; tuttavia il passaggio tra i due locali risulta angusto poiché ricavato nel sottoscala (l'altezza del passaggio varia da 136 a 173 cm). I pavimenti sono in graniglia e le pareti intonacate e tinteggiate (si evidenzia che la parete a ridosso del cortile e quella opposta, confinante con il subalterno 2, sono state rivestite da una controparete in cartongesso). Il soffitto è piano, intonacato e tinteggiato, con altezza di cm 258.

- Sala da pranzo, con accesso diretto dal vano scala tramite una porta in legno. E' presente anche una porta di collegamento con la camera ed una porta a soffietto di collegamento con il disimpegno. I pavimenti sono in piastrelle e le pareti intonacate e tinteggiate. Il soffitto risulta piano, intonacato e tinteggiato, con altezza di cm 258.

- Camera, con accesso dalla sala da pranzo tramite una porta in legno. I pavimenti sono in piastrelle e le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Il soffitto è piano, intonacato e tinteggiato, con altezza di cm 256.

- Disimpegno, con pavimento in piastrelle e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. All'interno del disimpegno è presente anche il sottoscala. Si rileva come a ridosso di una parete del disimpegno sia stata posizionato il mobilio di cucina.

- Bagno, con accesso dal disimpegno tramite una porta in legno e vetro. I pavimenti sono in piastrelle e le pareti sono rivestite in piastrelle fino ad un'altezza di cm 200. Il bagno è dotato di un lavandino, un wc, un bidet ed una vasca piccola.

- Locale di sgombero, con accesso dal disimpegno tramite una porta in legno e vetro ed accesso dall'esterno tramite il portone metallico. Il piano di pavimento del locale risulta più basso di 12 cm rispetto a quello dell'abitazione e si presenta in cemento. Le pareti risultano intonacate e pitturate, anche se si rilevano porzioni di parete sprovviste di intonaco, che si presentano con i mattoni a vista. Il soffitto è piano, intonacato e tinteggiato. All'interno del locale, sul muro perimetrale contiguo al portone, è stata installata la caldaia.

Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta, nel complesso, precario: si riscontra la presenza stabile di umidità di risalita che si traduce in evidenza di macchie, esfoliazioni ed efflorescenze nella parte bassa delle murature, da imputare, con alta probabilità, all'assenza di un vespaio aerato sottostante la pavimentazione. L'impianto idraulico ed elettrico risultano datati e, pertanto, maggiormente esposti a eventi critici, mentre l'impianto termico è stato modificato nei locali sala da pranzo e camera da letto, e le tubazioni sono state posizionate esternamente alla muratura. Quest'ultimo impianto non può essere considerato a norma, in ragione delle modificazioni intervenute, non eseguite a regola d'arte e secondo le prescrizioni normative.

La superficie commerciale dell'unità abitativa risulta essere di mq 96,89 mentre le superfici di calpestio dei vari locali sono le seguenti: sala da pranzo mq 11,05; camera mq 15,29; disimpegno mq 7,74; soggiorno mq 17,65; bagno mq 4,65; locale di sgombero mq 16,88.

(Vedi allegato 8 – Definizioni delle superfici)

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato, nel suo complesso, risulta essere stato edificato con una muratura portante e caratterizzato da solai orizzontali piani, laterocementizi. Non si evidenziano particolari aspetti critici relativi alla struttura o ad eventuali cedimenti in fondazione, vista la completa assenza di crepe su tutte le pareti esterne ed interne.

Per quanto concerne eventuali "barriere architettoniche", si precisa che l'unità immobiliare risulta essere accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria, disabili o anziani, in quanto l'accesso è diretto, al piano dell'alloggio. Il bagno esistente non è però adatto all'utilizzo da parte di persone con disabilità motoria, se non a fronte di interventi di rivisitazione del locale. Il locale di sgombero è accessibile esclusivamente dall'esterno, in quanto internamente all'abitazione è presente un dislivello di 12 cm, che può essere superato inserendo una rampa con pendenza inferiore all'8%.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA DI DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ.

Il fabbricato in oggetto, censito al catasto del comune di Priocca al foglio 10, mappale 244, risulta di vecchia costruzione e realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967. Successivamente alla sua costruzione, da verifica presso l'ufficio tecnico comunale di Priocca, si è potuto constatare che le pratiche edilizie autorizzative riferite al bene oggetto di perizia sono le seguenti:

- Autorizzazione n.584 del 04/08/1988, protocollo n. 2182, relativa ad "opere di sostituzione trave di colmo con ripassamento del manto di copertura in coppi vecchi, sistemazione gronde e pluviali, tinteggiatura in colore bianco della facciata ed in colore nero delle cancellate e ringhiere".

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 48/2025, protocollo n. 3173 del 25/07/2025 relativa al "rifacimento completo di copertura a fabbricato di civile abitazione"

(Si specifica che tali lavori non sono ancora stati realizzati)

Le pratiche sopra citate fanno riferimento allo stabile nel suo complesso, e non all'unità immobiliare specifica oggetto di pignoramento (subalterno 3). Vengono riportate in quanto riguardano le parti comuni del fabbricato residenziale. Per quel che concerne la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, non constando la sussistenza di alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione dell'immobile, si dovrà far riferimento alla prima scheda catastale, che risulta essere quella ancora agli atti.

Da un confronto tra la scheda catastale e la situazione di rilievo si evincono le seguenti difformità:

- La muratura esterna corrente lungo Strada San Vittore ospita una finestra in corrispondenza del locale di sgombero, non raffigurata nella scheda catastale.

- La muratura interna posta a divisione tra il locale di sgombero, il bagno e il disimpegno è raffigurata continua e rettilinea nella scheda catastale, mentre la sua effettiva realizzazione è difforme, come da rilievo.

- La sala da pranzo ed il disimpegno sono raffigurati, nella scheda catastale, come un unico locale, mentre nella realtà sono divisi da una porta a soffietto.

- Il soggiorno è raffigurato, nella scheda catastale, come dotato di un'unica porta di collegamento con il vano scala, mentre nella realtà è stato creato un ulteriore vano di passaggio tra il soggiorno ed il disimpegno.

Non è possibile quindi attestare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene pignorato. Si rileva, inoltre, che l'estratto di mappa riporta un'impronta di fabbricato lievemente difforme da quella reale, chiaramente e correttamente indicata nell'elaborato planimetrico e nella scheda catastale.

Il fabbricato è privo di agibilità: trattandosi di immobile di vecchia costruzione (ante 1967), ne è privo fin dall'origine.

Con riferimento alle difformità riscontrate, si dà atto della possibilità, nonché della necessità, di procedere a Sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, che dovrà essere presentata entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001. I costi di tale pratica, relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato e alle oblazioni da corrispondere al Comune di Priocca, oltre all'aggiornamento dell'estratto di mappa, della scheda catastale e alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (ora mancante), possono essere ragionevolmente quantificati in euro 6.000,00.

8. CONSISTENZA

Di seguito si riporta il calcolo della Superficie Commerciale dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, così come risulta dallo schema riportato nell'allegato 8, sulla base dei seguenti coefficienti:

- Fabbricato residenziale: superficie principale = superficie lorda nella misura di 1/1

Foglio 10, particella 244, subalterno 3 Consistenza del bene						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Alloggio	73,26 mq	96,80 mq	100%	96,80 mq	2,6 mt	Terra
Totale Superficie convenzionale			96,80 mq			

OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

VINCOLI PAESAGGISTICI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Da verifiche il CTU riferisce che non sono emersi vincoli di tipo espropriativo.

VALORE DI PERIZIA: € 44.500 (QUARANTAQUATTROMILACINQUECENTO/00)

§§§

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO UNICO – prezzo base € 40.000,00

Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre 1/4 del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 30.000,00

Aumento minimo in caso di gara € 2.000,00

§§§

L'immobile viene venduto per il diritto di piena proprietà. L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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 dalle relazioni di consulenza tecnica predisposte dai C.T.U. arch. Agnese Lorenzo, 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); consulenze che qui vengono integralmente richiamate e che si danno per integralmente conosciute da parte degli offerenti.**

N.B.: OGNI ATTIVITÀ DI MODIFICA DEL COMPENDIO PIGNORATO SARÀ INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

N.B.: LE OPERAZIONI DI SGOMBERO DEL COMPENDIO PIGNORATO DAI BENI MOBILI DELL'ESECUTATO SARANNO INTEGRALMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

§§§

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 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, 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 (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 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.
- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

VERSAMENTO CAUZIONE

Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto di acquisto telematica, 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 Cassa Di Risparmio di Asti, intestato al Tribunale di Asti – esecuzione immobiliare RGE 179/2024,

IBAN: IT70 G060 8547 3200 0000 0027 577

con causale **"Proc. Esecutiva n. 179/24 RGE, lotto unico versamento cauzione"**, in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte **ossia entro le ore 12 del giorno precedente la vendita 10.11.2026**). L'offerta sarà dichiarata

inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica (**11.11.2026**) non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura secondo la tempistica predetta. 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 **11.11.2026 ore 15:00** presso lo studio del professionista delegato Avv. Francesca Albezzano, in Castagnole delle Lanze, Via Fratelli Vicari n. 114/A, a mezzo del portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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 all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche 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 necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

- a) se l'offerta 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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 abilitano 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 **11.11.2026** - e fino alle **ore 12.00** del giorno **17.11.2026** salvo proroga.

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

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

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

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

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

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

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

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

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. 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 dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

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.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 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 corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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

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

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. Francesca Albezzano delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Castagnole delle Lanze, Via Fratelli Vicari n. 114/A ove sono consultabili anche gli atti, tutti i giorni (eccetto le festività infrasettimanali ed i festivi), **previo preavviso telefonico (0141/877234).**

Castagnole delle Lanze, 16 luglio 2026

Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Francesca Albezzano