

Studio Legale
Avv. Gabriele Viassone
Corso Torino n. 18 – 12051 ALBA (CN)
Tel. 0173.045808 – Fax. 0173.1985251
Cell. 351.7452067
PEC: gabriele.viassone@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 226/2016 + 4/2019 + 61/2019 + 169/2019

(procedure riunite)

Il professionista delegato Avv. Gabriele Viassone, con studio in Alba (CN), Corso Torino n. 18, nominato dal G.E. Dott.ssa Paola Amisano con ordinanza in data 19.07.2025, comunicata in data 21.07.2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Comune di Asti (AT)

Il lotto unico è costituito da un fabbricato rurale e da alcuni terreni, di seguito descritti.

Fabbricato rurale sito in Asti (AT), Corso Alba n. 191, comprendente due unità immobiliari oltre ad area scoperta pertinenziale, e specificatamente il subalterno 2 (unità residenziale agricola), il subalterno 3 (unità produttiva agricola) e il subalterno 4 (bene comune non censibile – area scoperta comune ai sub. 2 e 3) del mappale 530, foglio 68.

Terreni siti nel medesimo Comune, distinti catastalmente come indicato al successive paragrafo “Dati catastali”.

A migliore comprensione, gli immobili sono di seguito descritti distinguendoli in tre gruppi:

Gruppo 1

Collocato in area a prevalente destinazione agricola, a ovest del nucleo frazionale di Revignano e a sud del nucleo di località Bramairate, raggiungibile percorrendo una strada sterrata interpodereale (denominata Ronchetto) che si diparte dalla Strada Stazione San

Damiano. La distanza dal capoluogo (Asti) è di circa 7 km in linea d'aria, corrispondente a circa 11 km di percorrenza su strade; la strada interpodere non è facilmente percorribile con i normali autoveicoli e meglio si presta all'utilizzazione con mezzi fuoristrada o agricoli. Zona collinare, terreno in lieve pendenza, privo di coltivazioni specifiche in atto, incolto, con vegetazione spontanea a basso fusto e/o cespugliosa; i terreni circostanti sono quasi totalmente coltivati a seminativo, con qualche bosco di modesta estensione. La superficie è assunta pari a quella catastale del mappale 242 del foglio 59, e cioè mq 4.400.

Gruppo 2

Collocato in area a prevalente destinazione agricola, a nord del nucleo di località Palucco, raggiungibile percorrendo la strada asfaltata denominata Valceresa per un primo tratto e procedendo poi a piedi o con mezzi agricoli (il lotto non è comodamente confinante con strade utilizzabili). Distanza dal capoluogo (Asti) di circa 5 km in linea d'aria, corrispondente a circa 7 km di percorrenza su strade. Zona collinare, terreno in media pendenza, occupato quasi interamente da bosco spontaneo di latifoglie; i terreni circostanti sono in parte coltivati e in parte boscati. La superficie è assunta pari alla sommatoria delle superfici catastali dei mappali 196 (mq 3.840), 197 (mq 2.470), 198 (mq 2.340) e 493 (mq 470) del foglio 14, per un totale di mq 9.120.

Gruppo 3

Comprende l'unico mappale (n. 530, foglio 68) su cui insiste l'edificio rurale suddiviso in unità abitativa agricola (sub. 2) e unità produttiva agricola (sub. 3), oltre ad area scoperta comune (sub. 4). È situato in zona extra-urbana del capoluogo, lungo la direttrice sud verso la località Variglie, in Corso Alba n. 191; l'accesso avviene direttamente dalla via pubblica (Corso Alba/Strada Provinciale n. 8). Il compendio è delimitato da muretti e recinzioni ma privo di cancello di accesso. Oltre al fabbricato principale insistono sul lotto altri due corpi di fabbrica precari e parzialmente fatiscenti che, per le caratteristiche tecnico-giuridiche, andranno rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'edificio è stato realizzato in due fasi (1985/1986 il corpo principale con alloggio al piano primo e magazzino/deposito al piano terra; 2000/2001 l'ampliamento a magazzino/deposito seminterrato); nel 1995/1996 è stato ottenuto il parziale cambio d'uso a negozio al piano terreno. L'intero fabbricato è da intendersi rurale ai fini edilizio-urbanistici. Struttura portante

verticale in cemento armato, orizzontamenti in parte in laterocemento e in parte in cls prefabbricato; copertura a falde inclinate sulla porzione abitativa e piana sulla restante porzione. Facciate in mattone a facciavista.

La porzione residenziale (sub. 2) si sviluppa su due piani per una superficie commerciale complessiva di mq 148,62, con finiture di tipo civile (pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con doppio vetro e persiane) e stato manutentivo buono. La porzione produttiva (sub. 3) occupa la restante parte dell'edificio per una superficie commerciale complessiva di mq 580,40; le finiture sono differenziate tra la porzione più risalente (1985/86, rifinita) e l'ampliamento (2000/01, prevalentemente al grezzo). Si segnala che il locale centrale termica al piano terreno risulta attrezzato abusivamente con apparecchi igienico-sanitari (piatto doccia, bidet, vaso, lavabo): l'aggiudicatario, a proprie cure e spese, dovrà provvedere alla rimessione in pristino, asportando/demolendo tale allestimento. Si segnala inoltre che le porzioni denominate "area di vendita 1 e 2" sono riconducibili a una pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso risalente al 1995, il cui ingombro planimetrico non coincide più con le attuali perimetrazioni. L'area esterna pertinenziale, comune alle unità sub. 2 e sub. 3, è sistemata in parte a cortile/area di manovra e in parte a giardino/area verde.

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

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non applicabile: il fabbricato è indipendente e non fa parte di un condominio.

DATI CATASTALI

Fabbricati – Catasto Fabbricati Comune di Asti:

- foglio 68 – particella 530 – subalterno 2 – zona censuaria 2 – categoria A/2 – classe 1 – consistenza 7 vani – superficie catastale 139 mq (totale escluse aree scoperte 125 mq) – piano T-1;

- foglio 68 – particella 530 – subalterno 3 – zona censuaria 2 – categoria C/2 – classe 2 – consistenza 824 mq – piano T-1;
- foglio 68 – particella 530 – subalterno 4 – bene comune non censibile – piano T.

Rendita catastale: da acquisire dalla visura catastale aggiornata in atti alla procedura (non desumibile dalla documentazione trasmessa per la redazione del presente avviso).

Terreni – Catasto Terreni Comune di Asti:

- foglio 59 – particella 242 – qualità bosco ceduo – classe 1 – superficie 44 are 00 ca;
- foglio 14 – particella 196 – porzione A – qualità bosco ceduo – classe 1 – superficie 15 are 80 ca; porzione B – qualità seminativo – classe 3 – superficie 22 are 60 ca;
- foglio 14 – particella 197 – qualità bosco ceduo – classe 1 – superficie 24 are 70 ca;
- foglio 14 – particella 198 – qualità bosco ceduo – classe 1 – superficie 23 are 40 ca;
- foglio 14 – particella 493 – qualità seminativo – classe 3 – superficie 04 are 70 ca.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio) risulta quanto indicato nella Relazione Peritale, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale e cui si rimanda integralmente per l'esatta individuazione degli immobili e del loro stato di conformità catastale.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalla documentazione trasmessa per la redazione del presente avviso l'immobile risulta occupato da parte dell'esecutato. Si rinvia in ogni caso alla Relazione Peritale e alle informazioni del custode per la verifica aggiornata dello stato di fatto. Troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. e la relativa liberazione sarà disposta contestualmente al decreto di trasferimento, con onere dell'aggiudicatario di esentare il custode mediante apposita istanza, ove non intenda avvalersene, contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio) risulta, in particolare, quanto segue:

- sul lotto insistono, oltre al fabbricato principale, altri due corpi di fabbrica precari e parzialmente fatiscenti che, per le caratteristiche tecnico-giuridiche, andranno rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario;
- il locale centrale termica al piano terreno risulta attrezzato abusivamente con apparecchi igienico-sanitari (piatto doccia, bidet, vaso, lavabo): l'aggiudicatario, a proprie cure e spese, dovrà provvedere alla rimessione in pristino;
- le porzioni denominate “area di vendita 1 e 2” sono riconducibili a una pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso risalente al 1995, il cui ingombro planimetrico non coincide più con le attuali perimetrazioni.

Per quanto precede, e per ogni ulteriore profilo, si rinvia integralmente alla Relazione Peritale agli atti della procedura.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, trattandosi di vendita comprensiva di terreni, il certificato di destinazione urbanistica dovrà essere acquisito/aggiornato in atti alla procedura: la relativa destinazione urbanistica non è desumibile dalla documentazione trasmessa per la redazione del presente avviso e dovrà essere verificata sulla Relazione Peritale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 e in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

SPESE CONDOMINIALI

Non applicabile, non trattandosi di unità immobiliare facente parte di condominio.

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Alla data del presente avviso non risultano, agli atti della procedura, formalità pregiudizievoli che non saranno oggetto di cancellazione in forza del decreto di trasferimento.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario ovvero di pagamento diretto al creditore fondiario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

* * * * *

PREZZO BASE	€	161.681,25
--------------------	----------	-------------------

	(centosessantunomilaseicentoottantuno/25)
OFFERTA MINIMA	€ 121.260,94 (75% del prezzo base)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 1.000,00 (mille/00)
TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA	ore 12,00 del 24 novembre 2026 (giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte)
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA	25 novembre 2026, ore 15,00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA	studio del professionista delegato, Alba (CN), Corso Torino n. 18
CAUZIONE	pari ad almeno il 10% del prezzo offerto
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE	IT56F0538746830000004592288 (BPER Banca S.p.A. – conto intestato a “Esecuzione Immobiliare R.G.E. 226/2016”)
GESTORE DELLA VENDITA	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – www.astetelematiche.it
MEDIAZIONE	PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON È PREVISTO E NON È DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti ex lege, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it) o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di “posta elettronica certificata” dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

- generazione dell'offerta all'interno del PVP;
- download dell'offerta;
- invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il “Manuale utente per l'invio dell'offerta” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che si invita a leggere con attenzione, richiamandosi in particolare l'avvertenza secondo cui il file dell'offerta deve essere allegato senza alterarne il contenuto né aperto, a pena di invalidazione del file e dell'offerta (anche in caso di ridenominazione automatica dovuta al reiterato download).

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito. Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla. Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

- il presentatore può essere l'offerente, personalmente o a mezzo di avvocato, o un suo mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;
- in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5, D.M. 32/2015. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti;
- il soggetto indicato quale “presentatore” nella procedura telematica dovrà necessariamente coincidere con l'offerente.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi presentata a tutti gli effetti, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12,00 del 24 novembre 2026 (giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte).

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere: i dati identificativi dell'offerente (con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA); l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Asti); l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (226/2016 R.G.E., con le procedure riunite 4/2019, 61/2019 e 169/2019); il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico); la descrizione del bene; l'indicazione del referente della procedura (Avv. Gabriele Viassone, professionista delegato); la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (25 novembre 2026 ore 15,00); il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a pena di inammissibilità dell'offerta; l'importo versato a titolo di cauzione; la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti: copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente; copia del tesserino del codice fiscale (non necessaria se prodotta carta d'identità elettronica); copia della documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta per conto di minore o incapace;

copia del permesso di soggiorno in corso di validità per offerente extracomunitario; copia del documento d'identità del legale rappresentante e dell'atto costitutivo/certificato camerale, in caso di offerta di società o ente; copia della procura, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, in caso di offerta plurisoggettiva. I documenti devono essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Gli avvocati possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso BPER Banca S.p.A., alle seguenti coordinate: IBAN IT56F0538746830000004592288, intestato a “Esecuzione Immobiliare R.G.E. 226/2016”.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Proc. Esecutiva n. 226/2016 RGE, lotto unico, versamento cauzione”.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario, senza decurtazione di eventuali spese bancarie, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge (pari a € 16,00, salvo esenzioni di legge ai sensi del D.P.R. 447/2000). Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “Pagamenti di marche da bollo digitali” e seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Asti sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Asti, avente i seguenti recapiti: indirizzo Torino, Corso Francia n. 81, CAP 10138; tel. 011/485338 – 011/4731714 – 366/6515980; e-mail ivgasti@ivgpiemonte.it; pec ifir560@pec.ifir.it.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati, nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITÀ DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Alba (CN), Corso Torino n. 18.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate presso il medesimo studio, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico ai recapiti sopra indicati.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per presentare l'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 25 novembre 2026 alle ore 15,00.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi: 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 della presentazione dell'offerta.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno 25 novembre 2026, non appena terminata la verifica delle offerte pervenute, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 1° dicembre 2026 alle ore 12,00; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (periodo di auto-estensione), e così di seguito in caso di ulteriori rilanci. Il rilancio minimo è fissato in € 1.000,00 (mille/00).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS. Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare: a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali; b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio); c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5).

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo in unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).

Trattandosi di procedura con creditore fondiario (art. 41 D.Lgs. 385/1993 – T.U.B.), nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385), sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Se l'aggiudicatario subentra nel mutuo: l'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Se l'aggiudicatario non subentra nel mutuo: dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, ai sensi del comma 4 dell'art. 41 T.U.B., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, una somma pari all'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del suo credito comprensivo di capitale, accessori e spese computati ex art. 2855 c.c., entro i 120 giorni dall'aggiudicazione, su un conto corrente che il creditore fondiario avrà cura di fornire. Il restante 20% del saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario, secondo il conteggio comunicato dal professionista delegato, fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art. 2, comma VII, del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, a pena di decadenza (art. 587 c.p.c. come modificato dal D.Lgs. 164/2024, correttivo Cartabia), l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui al punto B.5, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa si trova sul sito www.abi.it (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o può essere richiesto al custode.

* * * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net.

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

Alba, 17 settembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Gabriele Viassone