Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Procedure esecutive immobiliari riunite **R.G.E. n. 78/2024 – 124/2026 R.G.E.**

Il sottoscritto professionista delegato avv.Luca Magliano con studio in Alba (CN), Via Macrino n.1, nominato dal G.E. dott.ssa L.Brizi con ordinanza in data 08.10.2026,

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 per intera quota del seguente immobile:

LOTTO UNICO

in Comune di Asti, Via Giovanni Lamberti n.4:

- unità immobiliare residenziale sita al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale composta da ampio ingresso/disimpegno cucina e soggiorno con balcone, due camere, di cui una con balcone ed una con finestra, bagno con piccolo finestrino, ripostiglio e cantina di pertinenza al piano terreno. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano installata sul balcone lato cucina e radiatori a parete tradizionali, che produce anche l'acqua calda sanitaria, impianto elettrico coerente con l'epoca di costruzione dell'edificio e limitati interventi di rimaneggiamento successivi, impianto a gas metano per l'angolo cottura, impianto di climatizzazione costituito da un'unità esterna collocata sul balcone lato cucina ed uno split interno nel disimpegno vicino alla cucina.

DATI CATASTALI

Detto immobile risultano censiti come segue:

al Catasto dei Fabbricati del Comune di Asti:

Sez.urb. AT - Foglio 52, particella 1839, sub.13, Z.C.1, cat.A/3 - cl.2 – cons.vani 5,5, sup.cat.108 mq - escl.aree scoperte 105 mq - Rendita Catastale Euro 369,27, piano T-1.;

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Alessandra Bodda) risulta che la planimetria catastale non è aggiornata allo stato di fatto per i seguenti aspetti:

unità abitativa: minime difformità planimetriche, eliminazione tramezzo tra cucina e soggiorno non riportato, colonna di scarico rifiuti indicata in planimetria ma non esistente, pilastro in una camera diverso dalla rappresentazione catastale;

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

cantina: mancata indicazione di due finestrini esistenti, altezza catastale non corretta (210 cm reali contro i 285 indicati).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno degli esecutati e da un familiare.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch.Alessandra Bodda) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza di:

- permesso d'esecuzione lavori n.301 del 28.03.1967
- permesso d'esecuzione lavori n.453 del 17.05.1968

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità edilizie:

- minime difformità planimetriche;
- eliminazione tramezzo tra cucina e soggiorno;
- colonna di scarico rifiuti rappresentata nel progetto autorizzato;
- mancata realizzazione di un tramezzo nel ripostiglio, vicino al vano scale;
- mancata realizzazione di una spalletta di muro tra ingresso e disimpegno;
- presenza nella cantina di due finestrature non indicate nel progetto autorizzato;

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 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47. Il costo, indicativo ed ipotizzato per la SCIA sanatoria volta alla regolarizzazione delle difformità riscontrate è stata stimata dall'esperto arch.A.Bodda in €.5.000,00 di cui è stato tenuto conto nella quantificazione del valore complessivo di stima.

STATO DELL'IMMOBILE

Lo stato delle finiture dell'unità immobiliare è definito dalla perizia di stima redatta dall'esperto arch.A.Bodda come ordinario / mediocre, con presenza di cavillature, crepe e fessurazioni e fenomeni di distacco delle piastrelle sui balconi; le parti comuni del fabbricato condominiale risultano in condizioni manutentive non buone. Si rimanda per il dettaglio descrittivo alla richiamata perizia di stima.

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

Non è stato individuato dal perito stimatore alcun certificato di agibilità relativo all'unità immobiliare oggetto in questione, né relativo all'edificio condominiale.

Non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n.2025_101374_0016 redatto in data 12.11.2025, classe energetica E.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Secondo i dati forniti al perito stimatore dall'amministratore condominiale, i millesimi condominiali riferiti all'unità in parola risultano pari a 63/1000; alla data del 24.12.2025 l'importo delle spese annue fisse di gestione e manutenzione dell'unità è di circa €.1.000, le spese straordinarie già deliberate assommano, sempre per la quota di pertinenza dell'unità ad €.97,40, le spese condominiali non pagate riferite alle ultime due annualità sono pari ad €.253,84. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere eventuali aggiornamenti al custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – 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 dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 97.000,00
OFFERTA MINIMA: € 72.750,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00
TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 28.01.2027 con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 29.01.2027 ore 17.00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN),Via Macrino n.1
GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net s.p.a. - www.spazioaste.it
CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT72G0853022506000000305823
PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' 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 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

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

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:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. 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 delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

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 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 co. 4 e 5 del DM 32/15; detta procura speciale autenticata da notaio va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, 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 28 gennaio 2027.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

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:

a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

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 di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;

= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

minore o del soggetto incapace;

= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= se l'offerente è **minorenne,** l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace,** l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= 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.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

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 **Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese s.c.**, le cui coordinate sono: **IBAN IT72G0853022506000000305823** intestato a **Tribunale di Asti Es.imm.RGE 78/2024 e 124/2026**

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

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 "Versamento cauzione" e nessun'altra indicazione.

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, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche 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 Astalegale.net s.p.a. via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita (**www.spazioaste.it**).

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.

È possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'**Istituto Vendite Giudiziarie** con uffici in **Torino**, **Corso Francia 81 – 10138 Torino, tel. 011.4731714, 011.482822, cell. 366.6515980, e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it**, **funzionari.asti@ivgpiemonte.it.**; sito internet www.ivgpiemonte.com.

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. Per concordare un'eventuale visita agli immobili stessi gli interessati possono inviare una mail al seguente indirizzo: **richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it** – **ivgasti@ivgpiemonte.it**.

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 -

MODALITA' 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), via Macrino n.1.

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 proprio studio in Alba (CN), via Macrino n.1 nei seguenti giorni ed orari: da lunedì al venerdì tra le ore 8.00 e le ore 20.00. .

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 per la vendita telematica" ovvero al normale 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 **29 gennaio 2027** alle ore **17.00**.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

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 accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

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.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 6 (sei) e avrà, quindi, **inizio il giorno 29.01.2027 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà il 04.02.2027 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 (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione al termine del decorso del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara.

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

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 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta. Si precisa che tale termine **non** è soggetto a sospensione feriale.

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

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) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= 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 all'Istituto mutuante, entro 15 giorni dall'aggiudicazione e previa interlocuzione con quest'ultimo anche in ordine alla persistenza del mutuo, le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato. Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

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. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

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, 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 sottoscritto 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 sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso.

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

Il professionista delegato
Avv. Luca Magliano
Via Macrino n. 1 – 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.362772-364112 Fax 0173.220766
mail: magliano@dellapianamagliano.it
pec: luca.magliano@ordineavvocatialba.eu

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, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/) o 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 data fissata per l'esame delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Asti www.tribunale.asti.giustizia.it.

Alba, lì 19.11.2026

Il professionista delegato

Avv.Luca Magliano