Il Professionista Delegato
Avv. Anna Sandri
Corso Piave n. 31 – 12051 Alba (CN)
Telefono 0173/283266 – 0173/283343
Fax 0173/282840
e-mail: info@studiosandri.it

TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 113/2024**

Giudice dell'Esecuzione: dott. Gian Andrea Morbelli

Professionista Delegato alla vendita: avv. Anna Sandri

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

*** ***

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Anna Sandri (C.F. SND NNA 74M48 B791Y, P.E.C.: anna.sandri@ordineavvocatialba.eu) con studio in Alba (CN) – Corso Piave n. 31 quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott. Gian Andrea Morbelli del 31.03.2026 al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 113/2024 R.G.E. Tribunale di Asti, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **20 GENNAIO 2027 alle ore 09:30** avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN) – Corso Piave n. 31, **la vendita telematica asincrona,** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Nel comune di Montegrosso d'Asti (AT), via Gallareto n. 4C, piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale sita in fabbricato condominiale con box auto di pertinenza, catastalmente censiti come segue:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Montegrosso d'Asti (AT)

Fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
13	837	7	A/2	2	4 vani	€ 227,24
13	837	12	C/6	U	27 mq	€ 55,78

Descrizione degli immobili.

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in un fabbricato condominiale denominato *"I Girasoli"*. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Montegrosso d'Asti, in prossimità della Strada Provinciale Asti-Mare (SP 456, già SS 456), arteria di scorrimento veloce che garantisce un buon collegamento con i principali centri abitati limitrofi.

Il complesso condominiale non è collocato nel nucleo storico del paese, ma si trova comunque in una zona servita e facilmente accessibile. Il fabbricato è un condominio civile composto da quattro piani, collegati dal vano scala ubicato sul lato nord. Al piano seminterrato sono presenti le autorimesse, cantine e magazzini oltre alla centrale termica, mentre al di sopra si sviluppano il piano terra, il piano primo – nel quale è situata l'unità immobiliare residenziale oggetto di stima – e il piano sottotetto. L'accesso al condominio avviene mediante una breve rampa che, dalla strada pubblica, conduce al cortile condominiale e ai percorsi pedonali

di accesso alle parti comuni, attraversando un breve tratto di area destinata a parcheggio, assoggettata ad uso pubblico in favore del Comune in sede di realizzazione del complesso edilizio. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova al piano primo del fabbricato. L'abitazione risulta composta dai seguenti ambienti: soggiorno con angolo cottura, camera 1, camera 2, bagno, balcone 1 e balcone 2. La superficie interna utile calpestabile dei locali abitativi è pari a 50,25 mq, dei locali abitativi di "servizio" (bagno, disimpegni, ingressi, ecc.) è pari a 9,34 mq e la superficie dei balconi è pari a 12,55 mq.

Non risulta presente, per l'unità immobiliare, alcuna cantina di pertinenza. Lo stato di conservazione complessivo dell'unità immobiliare può definirsi discreto/buono; si rendono necessari alcuni interventi di adeguamento e verifica degli impianti e/o opere di rinfrescatura delle tinteggiature e delle finiture al fine di ripristinarne la piena abitabilità. Oltre all'unità abitativa vi è un box auto ubicato al piano seminterrato del medesimo fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare sopra descritta. La superficie calpestabile del box è pari a 24,37 m². Il locale è dotato di un ampio portone basculante non motorizzato, che costituisce l'accesso principale dal lato nord. Sul lato opposto (lato sud) è presente una piccola finestratura tipo bocca di lupo, che garantisce una minima aerazione ed illuminazione naturale. L'altezza interna è pari a 2,60 m e il soffitto è piano. Si segnala che, nell'atto di provenienza del bene (atto del 05.03.2010) e nel regolamento di condominio riportato, i millesimi attribuiti all'unità immobiliare (Foglio 13 part. 837 sub 7) risultano pari a 73/1000, mentre quelli relativi al box auto (Foglio 13 part. 837 sub 12) risultano pari a 16/1000. Dalla dichiarazione dell'Amministratore condominiale del 11/12/2025 si evince che, allo stato attuale, i millesimi risultano essere pari a 61/1000 per l'unità immobiliare a destinazione residenziale e a 14/1000 per il box auto, come da tabella riportata in perizia, in seguito a variazione delle tabelle millesimali approvata con verbale dell'assemblea condominiale del 22/03/2022. In merito alle coerenze si precisa che l'unità abitativa confina a sud-ovest con vuoto ente urbano, a nord-ovest con il sub. 25 part. 837 foglio 13 (altra proprietà), a nord-est con il sub. 29 della part. 837 foglio 13 (altra proprietà) e a sud-est con vuoto ente urbano.

Situazione urbanistico-edilizia.

Si rileva che l'area nella quale sorge il condominio in cui sono collocate le due unità immobiliari oggetto di stima ricade all'interno della buffer zone UNESCO, in quanto l'intero territorio del Comune di Montegrosso d'Asti risulta incluso in tale perimetrazione. La buffer zone del sito UNESCO *"Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"* è un'area individuata al fine di garantire la tutela e la salvaguardia del contesto paesaggistico del sito principale (core zone) e non costituisce di per sé un vincolo paesaggistico diretto ex lege. La particella catastale Foglio 13, particella 837 del Comune di Montegrosso d'Asti, nella quale è sito il suddetto condominio, risulta quindi, sulla base delle perimetrazioni territoriali consultate e secondo quanto confermato dal Tecnico comunale con Pec in data 11/12/25, ricompresa nell'ambito della buffer zone UNESCO. Tale inquadramento territoriale comporta però l'assoggettamento dell'area agli indirizzi di tutela e salvaguardia paesaggistica previsti dal Piano Paesaggistico Regionale del Piemonte, nonché alle disposizioni recepite dagli strumenti urbanistici comunali vigenti. Il CTU evidenzia che eventuali interventi edilizi o trasformazioni del territorio, in relazione alla tipologia e all'entità degli stessi, dovranno essere subordinati alla preventiva valutazione di compatibilità paesaggistica e all'acquisizione del parere della competente Commissione Locale per il Paesaggio, nel rispetto della normativa vigente. Alla data delle verifiche svolte, non risultano ulteriori

vincoli, oneri o limitazioni di natura paesaggistica o ambientale direttamente gravanti sul bene, oltre a quanto sopra indicato, fermo restando che ogni valutazione definitiva in ordine alla fattibilità degli interventi rimane demandata agli enti competenti in sede di istruttoria dei relativi titoli abilitativi.
Le unità immobiliari risultano site in zona urbanistica *"B3.2 – Area di completamento (lotto libero)",* disciplinata dagli artt. 35 e 28-bis delle N.T.A., Tabella B3.2. Il condominio, denominato *"I Girasoli",* nel quale sono ubicate le due unità immobiliari oggetto di esecuzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie: Permesso di costruire convenzionato n. 11 del 08/05/2008 per "costruzione di fabbricato *plurifamiliare, muri di recinzione e di contenimento, nonché opere di urbanizzazione primaria, nel Comune di Montegrosso d'Asti, via Gallareto, sull'immobile distinto in N.C.E.U. al Foglio n. 13, mappale 435"* con convenzione n.2/2008 del 08/05/20008; Denuncia di inizio attività n. 7853 del 2008 per "realizzazione di opere in variante a P.C. n. 11 del 08/05/2008; Denuncia di inizio attività n. 8127 del 2009 per "realizzazione di opere in variante a P.C. n. 11 del 08/05/2008. Risulta la presenza per il fabbricato del Certificato di Collaudo Statico ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/1971, depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune in data 27/06/2009, rif. 10/08. La richiesta del certificato di agibilità è stata presentata in data 13/11/2009 (prot. N. 8771) ed il relativo certificato è stato rilasciato in data 28/12/2009. Si precisa che tutte le pratiche edilizie sopra citate risultano riferite alla costruzione del Condominio. Dalla ricerca effettuata dagli Uffici comunali non sono emerse – salvo eventuali errori e/o mancati reperimenti degli Uffici – pratiche edilizie specificamente relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.
Non risultano servitù passive iscritte a carico dei beni oggetto di procedura a favore dei fondi limitrofi, come da ispezione ipotecaria eseguita. Nell'atto di provenienza fuori dal ventennio (atto del 12/03/1985 rep. 8561) risulta invece menzionata una servitù attiva a favore del mappale 837 (ex mappale 435), sul quale è edificato il condominio nel quale sono collocate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come ivi indicato "*I mappali n.435 godranno del diritto di passaggio sui mappali 604 (già 276/c) e 276 (già 276/a) nel modo sopra enunciato al punto 1) per accedere e recedere alla strada comunale Gallareto"*; si rimanda alla perizia per ulteriori specificazioni. Per l'unita abitativa sarà necessario presentare una CILA in sanatoria per le piccole difformità rilevate (lievi differenza planimetriche dovute ad imprecisioni di cantiere in sede di tracciamento (tracciamento murature e finestre), lievi differenza nelle dimensioni dei balconi e presenza di una tramezza a lato dell'angolo cottura. Trattasi infatti di piccole difformità/ differenze che possono essere ricondotte nelle tolleranze in quanto trattasi di minime differenze planimetriche, anche in considerazione della presenza del certificato di agibilità del 28/12/2009 e del certificato di collaudo statico ai sensi dell'art. 7 L. 1086/1971del 27/06/2009 rif. 10/08, che sono comunque provvedimenti successivi alla realizzazione delle opere suddette, in quanto trattasi di opere evidentemente realizzate, con la costruzione del condominio e derivanti da imprecisioni/variazioni in sede di costruzione cantiere. Il tecnico comunale conferma che anche le lievi differenze riscontrate nei balconi e nelle finestrature, evidentemente realizzate prima della fine dei lavori e dell'emissione del certificato di agibilità, possono essere ricondotte alla valutazione delle tolleranze costruttive. Si rileva inoltre che l'altezza interna del box risulta inferiore a quanto indicato nel permesso di costruire del fabbricato; tuttavia, trattandosi di un'altezza inferiore rispetto a quella autorizzata e comune all'intero piano;

tale circostanza non costituisce una difformità riferibile alla specifica unità immobiliare né configura volumetria aggiuntiva, risultando in diminuzione.

Alla data della CTU, la presentazione della suddetta Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria comporta il versamento di € 50,00 per diritti di segreteria, € 1.032,00 a titolo di sanzione amministrativa oltre ai costi del professionista per la redazione della prativa. Le spese sono calcolate alla data di redazione della perizia e potranno essere oggetto di eventuali maggiorazioni per incrementi dei diritti di segreteria del Comune e per eventuali modifiche normative che possono incidere sulle istruttorie, con le conseguenti variazioni di spesa. Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate e di quanto relazionato dal perito, si rileva che l'aggiudicatario potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 6 giugno 2001ed in particolare ai sensi dell'art. 46 comma 5 che prevede che "*L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria*". La verifica urbanistica svolta, come richiesto, è riferita esclusivamente alle due unità immobiliari oggetto di esecuzione. Non si esclude pertanto la possibile presenza di eventuali difformità nelle parti comuni o in altre porzioni del condominio non oggetto di indagine (quali cortile, facciate e ulteriori spazi comuni, distanze, recinzioni, etc.). Pur non comportando variazioni nel numero dei vani, tale difformità rende la planimetria non perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi e, a rigore, richiede un aggiornamento, successivo alla CILA in sanatoria, mediante la presentazione di una pratica DOCFA allo scopo di rettificarne il contenuto. I costi stimati per l'aggiornamento catastale sono € 70,00 per diritti catastali ed € 400,00 circa per onorario tecnico del professionista.

Per quanto attiene le spese condominiali, si precisa che alla data del 11.12.2025 risulta insoluta la somma di € 1.347,86 ed € 730,00 deliberata per spese straordinarie. Le spese, in ogni caso, dovranno essere aggiornate e, a tal fine, si segnala che ai sensi del comma 4 art. 63 disp.att.c.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Situazione occupazionale.

L'immobile in oggetto risulta libero da persone e beni mobili (fatta eccezione per n. 2 armadi).

*** *** ***

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 annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero stabile, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

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.

*** *** ***

Il predetto immobile risulta meglio descritto in sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

*** *** ***

PREZZO DELLA VENDITA.

1. **Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi € 88.500,00 (euro ottantottomilacinquecento/00).**
2. **L'offerta minima non potrà essere inferiore ad € 66.375,00 (euro sessantaseimilatrecentosettantacinque/00) in quanto ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.**
3. **Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**
4. **Rilanci minimi in caso di gara: € 1.000,00 (euro mille/00).**

*** *** ***

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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 corrente intestato alla presente procedura esecutiva.

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, con le modalità di seguito riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (pertanto entro le ore 12:00 del giorno 19 gennaio 2027), 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 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 dì 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 dì 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 nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice tutelare,
- 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare **a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso Banca d'Alba (IBAN_ IT62 C085 3022 5070 0000 0299 845);** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva RGE n. 113/2024 - versamento cauzione lotto unico", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 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'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

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

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 nel 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;

(n.b.: 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 è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta è 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 1.000,00 (euro mille/00) e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di giorni sei e pertanto durerà dal giorno 20 gennaio 2027 alle ore 09:30 al giorno 26 gennaio 2027 alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti 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 provvederà a riaccreditare agli offerenti,

mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

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 nella propria offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il professionista 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 (ciò al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del professionista delegato).

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma 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, fornisce al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231*") dovrà, nel termine di decadenza del saldo prezzo e a pena di decadenza dall'aggiudicazione, rilasciare al delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (informazioni antiriciclaggio, inclusa la dichiarazione sulla titolarità effettiva).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva 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. n. 385/1993, 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. n. 385/1993, 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, D.M. 227/2015) sul c/c intestato alla procedura. Nel caso in cui l'atto dì precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assisto 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.

Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Corso Francia n. 81 – 10138 Torino, tel. 011/485338 – 011/482822 – 011/488913, cell. 366/4299971, e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it – immobiliari@ivgpiemonte.it**.

Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

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

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

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

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP - Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net, unitamente alla relazione peritale comprensiva di fotografie e planimetrie.

*** *** ***

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato in giorni feriali presso il proprio studio.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

*** *** ***

Alba, lì 03.11.2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Sandri

Firmato digitalmente da:
ANNA SANDRI
Data: 04/11/2026 10:22:27