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 n. 141/2012 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Amisano

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.ssa Paola Amisano in data 04.06.2025 al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 141/2012 R.G.E. Tribunale di Asti, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **20 GENNAIO 2027 alle ore 9:00** 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 Albugnano (AT) – Località Santo Stefano n. 19, piena proprietà di una porzione di fabbricato di due piani fuori terra e relative pertinenze, catastalmente censito come segue:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Albugnano (AT):

Fg.	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Piano
9	568	A/4	2	8 vani	T/1

CATASTO TERRENI – Comune di Albugnano (AT):

Fg.	Particella	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
9	568	**Ente Urbano**	Are 02,89	-	-

Descrizione degli immobili.

Gli immobili oggetto della presente perizia censiti al N.C.E.U. al Foglio 9 particella 568, sono situati in Albugnano (AT), comune a circa 35km a nord-ovest da Asti. Specificatamente, l'immobile ricade nell'agro a sud-est del comune, in località Santo Stefano. Dalla piazza centrale, sede anche del Municipio, si prosegue verso sud-est per circa 2,5 chilometri lungo Strada Provinciale 78. A questo punto, svoltando a sinistra, si percorre una piccola stradina comunale per circa 500m e poi ancora alcuni metri in una stradina privata non asfaltata che funge da cortile ed accesso a tutte le proprietà limitrofe. L'immobile oggetto della presente perizia di stima è

composto da una porzione di fabbricato di due piani fuori terra tra loro collegati da scala interna con, al piano terreno (primo fuori terra), un locale cucina, una camera ed un ripostiglio ed al piano primo (secondo fuori terra), quattro camere e servizi, oltre che del volume del sottotetto, raggiungibile sempre mediante scala interna.
A questa porzione di fabbricato si aggiunge un androne carraio posto in aderenza sul lato destro di detto fabbricato. Ulteriori accessori e pertinenze insistenti sulla medesima particella catastale sono un locale di sgombero con accesso dal cortile (anch'esso in aderenza al fabbricato sul lato sinistro) con sovrastante fienile e una porzione di portico antistante, probabilmente un ex-fienile. Il fabbricato, così come anche le pertinenze risultano in evidente stato di abbandono e conseguentemente in pessimo stato di conservazione sia per le parti secondarie (degrado diffuso di intonaci, finiture e pavimentazioni, marcescenza dei vecchi infissi in legno ecc.) che per le parti strutturali (sicuramente provate dal tempo e dall'incuria, soprattutto per il tetto che risulta in pessimo stato). La struttura portante verticale è in mattoni pieni intonacati, anche se in molti tratti l'intonaco è ormai quasi del tutto assente o degradato, mentre gli orizzontamenti sono costituiti quasi esclusivamente da solai in putrelle d'acciaio e voltine in laterizio, visibili sia all'intradosso che, per le camere con pavimento divelto o assente ai piani superiori, anche all'estradosso. Diversa natura invece solo per i balconi, realizzati con soletta in calcestruzzo armato e per il tetto, in struttura lignea (fortemente degradata) e coppi. Dal punto di vista impiantistico, l'impianto idrico, fognario e di riscaldamento risultano quasi completamente assenti. Risulta presente solo l'impianto elettrico, totalmente obsoleto e non a norma. PIANO TERRENO. L'accesso al fabbricato ad uso abitativo avviene direttamente dal cortile antistante, comune con le altre proprietà limitrofe. Entrando, si accede in uno stretto corridoio (1,20x3,45 m), con controsoffitto piano e pavimento con mattonelle in cemento 20x20cm, disposte a scacchiera colori bianco/rosso parzialmente usurate. Alle pareti, tinteggiate in più mani e con colori differenti, sono evidenti segni di scrostature dovute ad umidità di risalita dal pavimento. Immediatamente a sinistra da questo corridoio, si accede al locale cucina (3,70x3,45 m), pavimentato in "marmette in graniglia di cemento" 30x30cm, soletta di copertura in putrelle e voltine in laterizio e stessi segni di umidità e scrostature sulle pareti. La finestra che affaccia sul cortile antistante, così come tutti gli infissi dell'immobile, è in legno, fortemente degradata, con persiana in legno all'esterno e grata di sicurezza in ferro. La camera situata al piano terra (3,75x3,10 m), ripropone a pavimento il medesimo disegno del corridoio, che risulta però in parte divelto per la recente stesura di un breve tratto di impianto idrico che entra per alcuni metri all'interno della camera e si innesta in un contatore idrico non troppo datato. Questo tronco risulta essere l'unica porzione di impianto idrico presente in tutto il fabbricato. I muri presentano stesse caratteristiche degli altri ambienti al piano terra e la soletta è anche qui in putrelle d'acciaio e voltine. Analogamente, l'infisso che affaccia sul retro del fabbricato, presenta caratteristiche e stato di degrado assimilabile a quello presente in cucina. All'interno dell'ambiente è stato ricavato un piccolo ripostiglio al di sotto del pianerottolo intermedio della scala che porta al piano superiore, da cui si diparte la seconda rampa il cui intradosso è visibile dall'interno della camera stessa. PIANO PRIMO. L'accesso al piano superiore avviene dal corridoio al P.T. mediante scala interna con struttura in acciaio (putrelle "a doppio ginocchio") e parzialmente incassata nelle murature portanti, conformata in laterizio intonacato (intradosso e alzate dei gradini) e pietra (pianerottoli e pedate). La scala è dotata di corrimano in ferro. Sul pianerottolo intermedio una porta-finestra affaccia su un balcone esterno ad uso latrina, parzialmente scoperto in sommità, sprovvisto di qualsiasi impianto o dotazione igienica necessaria. A

destra della suddetta porta-finestra, sempre sul primo pianerottolo intermedio è presente il contatore elettrico. Il pianerottolo d'arrivo al 1° P., così come la stanza di fronte, presentano medesimo pavimento a scacchiera bianco/rosso 20x20cm. Tale camera (5,10x3,45 m), con affaccio sul balcone in prospetto, presenta infissi e persiane in legno ammalorati, pareti e solette (anche qui putrelle e voltine) tinteggiati di bianco e un vecchio caminetto da camera e alcune nicchie in disuso, ricavate nello spessore della muratura. La seconda camera, cui si accede direttamente da quella precedente e che affaccia sempre sul balcone in prospetto principale, ha medesime caratteristiche della prima, e dimensioni 3,05x3,40 m. A sinistra sul pianerottolo di arrivo 1° P., troviamo la terza camera (3,05x3,45 m), con caratteristiche simili alle precedenti ma tinteggiata di rosa e con pavimento per metà divelto e accatastato all'interno della stessa. Questa ha solo una finestra, nelle stesse condizioni delle altre, che affaccia sul retro. L'ultima camera (2,85x3,15 m), con accesso a destra dal pianerottolo d'arrivo al 1° P., presenta le stesse caratteristiche costruttive e tipologiche; unica differenza è il pavimento in "marmette in graniglia di cemento" al posto della scacchiera. SOTTOTETTO. Partendo dal 1° P. e salendo ulteriori due rampe della scala interna, si raggiunge il sottotetto. Questo, non pavimentato, presenta a vista la struttura delle solette di copertura del primo piano, cioè putrelle in acciaio e voltine in laterizio. Il tetto ligneo, fortemente ammalorato, presenta struttura tradizionale (travetti secondari di sostegno ai coppi, paralleli alle travi dell'orditura principale), ed è coperto con coppi (mancanti in alcuni punti), presenta alcune putrelle in acciaio, ortogonali alla struttura principale, con scopo di sostegno e rompitratta. Ai muri sono presenti alcune finestre e superiormente è presente un abbaìno, apparentemente più recente del resto. ANDRONE CARRAIO, DEPOSITO CON FIENILE ED EX FIENILE. Nel cortile comune antistante, a destra della porta di accesso al fabbricato bipiano, è presente una grande apertura quadrata, senza alcun infisso, che permette l'accesso ad un androne carraio (7,00x3,05m) chiuso al fondo da grosso portone in legno grezzo. Le pareti sono in mattoni pieni non intonacate, e il solaio di copertura è in putrelle d'acciaio e voltine in laterizio, anche qui non intonacate. Il pavimento è costituito da terra battuta. A sinistra della porta d'accesso al fabbricato di abitazione invece, sempre in aderenza, è presente un locale deposito molto ampio (6,45x5,10 m), con portone in legno grezzo. Il locale al piano terra, probabilmente ex-stalla o deposito, presenta struttura non intonacata, e manca sia il pavimento che qualsiasi impianto. La copertura è costituita da una volta a vela in laterizio, cui sono stati aggiunti all'intradosso due archi di sostegno al centro, perpendicolari tra loro, rinforzati con putrelle in acciaio e tirantature metalliche. Tale sottostruttura di rinforzo ha evidente funzione statica di consolidamento. Nella volta, lateralmente, è presente un foro mediante il quale, con scala non presente, è possibile accedere al volume sovrastante (fienile), coperto con tetto in legno, cadente, rinforzato in parte con sottostrutture metalliche. In ultimo, l'ex fienile prospiciente i fabbricati descritti sopra, è una piccola superficie incastonata fra due fabbricati e aperta frontalmente sul cortile. Presenta un orizzontamento ligneo fatiscente e copertura lignea disconnessa. Risulta inoltre infestato da erbe e vegetazione spontanea, quindi non ulteriormente visitabile.

L'immobile censito confina da nord, in senso orario: strada comunale, particella 415, particella 569, particella 413.

Situazione urbanistico-edilizia.

Dalle verifiche effettuate, i terreni oggetto della presente esecuzione ricadono in area destinata ad attività agricola soggetta a vincolo idrogeologico e soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale di cui al D.Lgs.

42/2004. Dai controlli effettuati presso gli uffici competenti del Comune di Albugnano (AT) non è emersa alcuna pratica urbanistico-edilizia a carico dell'immobile di cui in oggetto. È emerso inoltre che l'immobile, così come appurato anche in fase di sopralluogo, risulta disabitato già da diversi anni. Dall'atto di acquisto dell'immobile del 22/12/2006, trascritto ad Asti il 18/01/2007 con R.G. n. 810 e R.P. n. 500, si evince che la costruzione dell'edificio risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Situazione occupazionale.

L'immobile in oggetto risulta in totale stato di abbandono e disabitato ed è, pertanto, da considerarsi libero.

*** *** ***

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 www.astalegale.net e 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 € 12.900,00 (euro dodicimilanovecento/00).**
2. **L'offerta minima non potrà essere inferiore ad € 9.675,00 (euro novemilaseicentosettantacinque/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: € 500,00 (euro cinquecento/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'Asti (IBAN IT54 A060 8510 3060 0000 0029 119);** 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. 141/12 lotto unico - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica 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 € 500,00 (euro cinquecento/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 9:00 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 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, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011/485338 – 011/4731714, fax 011/4730562, 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 09:13:48