Studio Legale Ponchione
Roberto Ponchione, Giulia Gamba avvocati associati
(già Studio Legale Nela-Ponchione Ass. Prof.)
14100 Asti AT Corso Alfieri, 195 Tel. 0141/531449
Pec: ponchione.roberto@ordineavvocatiasti.eu
giulia.gamba@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24, DM 32/2015

nella procedura esecutiva, pendente innanzi al Tribunale di Asti, n. 77/2020 RGE, GE la Chiar.ma dott.ssa Paola Amisano.

L'avv. Roberto Ponchione, con studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, nella sua qualità di professionista delegato, vista l'ordinanza 1° dicembre 2021 con la quale gli sono state delegate le operazioni di vendita, considerati (i) le disposizioni operative emanate dal Tribunale di Asti con provvedimento 8 maggio 2018; (ii) l'ordine di servizio emesso dal Presidente della sezione Civile in data 24 settembre 2025; (iii) la Circolare relativa alle disposizioni in tema di pubblicità emessa dalla Presidente del Tribunale in data 7 ottobre 2025; (iv) le specifiche indicazioni di cui al vademecum 31 marzo 2026, a firma del Presidente della sez. civile e dei Giudice delle Esecuzioni; visti (i) l'esito negativo delle vendite asincrone telematiche senza incanto del 22 marzo 2022, del 22 giugno 2022, del 25 ottobre 2022, del 21 marzo 2023, del 27 giugno 2023, del 21 novembre 2023, del 20 marzo 2024, del 23 luglio 2024 e dell'11 dicembre 2024; (ii) la sospensione avvenuta ad iniziativa del delegato dell'asta del 10 giugno 2025; (iii) il provvedimento in pari data con cui il GE disponeva l'intervento del CTU per una correzione materiale di pregresso aggiornamento catastale; (iv) la devoluzione all'esperto fiscale nominato con provvedimento 30 agosto 2025 delle attività necessarie a regolarizzare la trascrizione della mancata denuncia di successione di uno dei danti causa; (v) il provvedimento del GE 15 dicembre 2025 con cui viene dichiarata l'improcedibilità delle operazioni di vendita; rilevato che risultano completate le operazioni di variazione della già eseguita voltura catastale, ora correttamente intestata ai due esecutati, e di trascrizione della omessa denuncia di successione di Mattia Zucolella; alla luce del verbale dell'udienza del 22 ottobre 2026 con cui questo delegato è stato invitato alla prosecuzione delle operazioni di vendita,

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 *bis* c.p.c.,

DÀ AVVISO DI VENDITA

degli immobili infra descritti.

Lotto unico

Comune di Castagnole Monferrato - Catasto fabbricati (CF) - B991

fg.	*part.*	*sub.*	*z.c.*	*categoria*	*cl.*	*consistenza*	*superf. cat.*	*rendita*
20	656			A/2	2	7 vani	totale: 139 m²	Euro 310,91

Porzione di stabile entrostante ad area di pertinenza così individuata:

fg.	*part.*	*sub.*	*qualità*	*superficie*			*reddito*	
				ha	*are*	*ca*	*domin.*	*agr.*
20	656		ente urbano		04	90		

Coerenze: fg. 20, part. n. 131, n. 134, n. 138 (lato nord), part. n. 140, n. 696, n. 141 (lato est), part. n. 883, n. 882 (lato sud), part. n. 126 (lato ovest).

INDIRIZZO: via Valpopola n. 15, già via Calcini n. 47 – Castagnole Monferrato (AT).

INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE: in comproprietà tra due soggetti (entrambi esecutati).

DESCRIZIONE DEL BENE: i beni oggetto di vendita sono ubicati nell'area di fondo valle, sita a sud del concentrico di Castagnole Monferrato (AT), in frazione Valenzani. Il sito è raggiungibile dalla via Calcini in prossimità della frazione Valenzani, svoltando in un'arteria di secondaria importanza "via Val Popola". La carreggiata risulta stretta e in leggera salita verso lo stabile. Dopo aver percorso circa 260 mt lungo la via Val Popola, si deve svoltare a sinistra e intraprendere via Bricco Calcini. Il fabbricato si trova a circa 50 metri dall'incrocio tra via Val Popola e via Bricco Calcini. La proprietà immobiliare è inserita in un contesto agricolo, caratterizzato prevalentemente da terreni naturali pianeggianti e semi collinari, parzialmente coltivati. L'area è lontana da rumori generati dal traffico veicolare. Il fabbricato è ubicato nel lotto di terreno pertinenziale, di forma poligonale. La proprietà è costituita dal fabbricato residenziale unifamiliare e dall'area cortilizia di pertinenza.

Caratteristiche esterne: l'area esterna al fabbricato presenta una recinzione perimetrale installata al limite della proprietà, costituita da una struttura mista in calcestruzzo, rete metallica e legno. La superficie esterna è caratterizzata da una porzione di cortile privato in battuto di calcestruzzo e terra. Esiste l'illuminazione esterna privata. Esiste ingresso pedonale sul lato est. È presente un ingresso carraio delimitato da un cancello in ferro, che consente un accesso al cortile. Su tale ingresso grava una servitù di passaggio, che consente al vicino di casa di raggiungere la propria

abitazione, mediante una scala esterna adiacente a ovest al fabbricato oggetto di vendita. Si precisa che tale confinante possiede altro ingresso pedonale e carraio di proprietà. Il fabbricato è libero su tre lati, ha due piani fuori terra (piano terra e piano primo), piano seminterrato, sottotetto, che non è abitabile e vano scala interno. Il complesso è stato ristrutturato in passato e presenta facciate intonacate e non tinteggiate. La struttura portante verticale è in muratura di laterizi pieni. I solai sono parzialmente rivestiti con controsoffitto in legno, mentre il locale cucina presenta tetto a vista in legno con travi di colore scuro e listelli di colore chiaro. Il tetto ha piccola e grossa orditura in legno e manto di copertura in coppo. I serramenti sono in legno con oscuranti esterni. Il tutto è in medie condizioni di conservazione e manutenzione. Le due scale esterne sono una in pietra e una in battuto di calcestruzzo. Esiste un locale di sgombero a piano seminterrato con scarsa accessibilità, altezza ridotta e in scarse condizioni di manutenzione.

Caratteristiche interne: l'accesso all'edificio avviene da un ingresso con porta in legno non blindato.

Piano terra. Varcata la soglia di ingresso, si accede all'interno dello stabile in un locale soggiorno. A ovest dell'area di ingresso sono realizzati il servizio igienico e cucina. A est dell'area di ingresso è presente il vano scala che conduce al piano primo, e una camera da letto. I locali sono stati ristrutturati nel 2007. I locali del piano terra sono su livelli diversi, caratterizzati da tratti di scala a scendere sul lato cucina e a salire sul lato camera. I pavimenti sono in piastrelle quadrate di ceramica di colore marrone chiaro con relativi zoccolini in tinta. Il servizio igienico è completo dei sanitari quali lavamani, water, bidet e doccia. Il pavimento è in ceramica di colore marrone chiaro, le piastrelle di rivestimento perimetrale sono in mosaico composto da mattonelle chiare e scure. Il vano scala per il piano superiore presenta pedate ed alzate in ceramica grigia con zoccolino blu e corrimano in legno. L'affaccio dei vari locali è su entrambi i fronti liberi dello stabile, a mezzo di finestre e porte finestre in legno con vetro a camera di media fattura. Le porte interne sono in legno di colore scuro. Ovunque esiste l'impianto elettrico e di riscaldamento di tipo a radiatori. In cucina è presente una stufa a legna. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colore chiaro, (tranne la cucina che è per metà in colore chiaro e metà in colore scuro); in alcuni ambienti risultano macchie di umidità interna.

Piano primo. Sul piano sono presenti due camere da letto un disimpegno ed un servizio igienico. Il servizio igienico è completo dei sanitari lavamani, water, bidet, doccia. Il pavimento ed il rivestimento sono in piastrelle in ceramica di colore chiaro e scuro, le piastrelle di rivestimento perimetrale sono in mosaico composto da mattonelle chiare e scure. Le camere da letto hanno pavimentazione in legno e zoccolino del medesimo materiale. L'affaccio dei vari locali è sul fronte est dello stabile, a mezzo di finestre in legno con vetro a camera di media fattura. Le porte interne sono in legno di colore scuro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. In alcuni ambienti risultano macchie di umidità interna. Ovunque esiste l'impianto elettrico, idrico – sanitario e di riscaldamento di tipo a radiatori. Lo stabile è allacciato al servizio acqua potabile. Complessivamente lo stato conservativo degli ambienti residenziali a piano terra è da considerarsi medio.

Per alcune difformità è stato necessario provvedere all'aggiornamento catastale. Le difformità riguardavano alcuni dettagli degli ambienti interni e la posizione di alcune alzate delle scale interne a piano terra. Sono state riscontrate alcune difformità inerenti la tramezzatura interna e la realizzazione di una tettoia esterna. Quest'ultima risulta essere realizzata in violazione della normativa urbanistico/edilizia. Risulta che le difformità interne sono sanabili, mediante richiesta di C.I.L.A. in sanatoria. Per quanto riguarda la tettoia esterna, non può essere sanata e per tanto sarà necessario demolirla. L'aggiudicatario dovrà provvedere a nominare a propria cura e spese un tecnico, per regolarizzare nei termini e nei tempi di legge, lo stato di fatto con il settore Urbanistica del Comune di Castagnole Monferrato (AT). Dei costi sostenuti dall'aggiudicatario riguardanti il pagamento delle sanzioni comunali e degli onorari di un professionista, si è tenuto conto nella stima del bene, decurtandoli dal valore finale.

Gli immobili sopra descritti rientrano in zona EP – aree agricole, classe di rischio geologico – Classe II – Aree di collina e di versante.

E' emerso che sui beni oggetto di stima non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità. Si evidenzia comunque un vincolo di natura urbanistica. Si è accertato che non esistono vincoli o oneri di natura condominiale. Si è rilevato che non esistono diritti demaniali o usi civici.

La proprietà è attualmente utilizzata dai debitori, che risultano residenti presso i suddetti beni immobili.

* * * * *

Il tutto come più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia del Ing. Matteo Bosia depositata telematicamente il 17 novembre 2021.

* * * * *

Ai sensi dell'art. 173-*quater*, disp. att. c.p.c., si comunica che per i predetti immobili non vi è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del Testo Unico DPR 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'art. 40 L 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni. Si precisa comunque che, in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo.

* * * * *

1. Il prezzo base l'offerta minima (che non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base) ed il rilancio minimo in caso di gara, per il lotto unico, si evince dallo specchietto che segue

prezzo base	offerta minima	rilancio
€ 20.400,00	€ 15.300,00	€ 1.000,00

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita sarà assoggetta ad IVA, con ordinarie aliquote di legge, e che per le vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere versata a mezzo bonifico sul c/c n. 255245 acceso presso BCC, filiale n. 4 di Asti, ed intestato "Tribunale di Asti, esec. imm. RGE 77/2020"

(IBAN: **IT54 A085 3010 3040 0000 0255 245**).

Detto bonifico, con causale <Trib. Asti, esec. imm. n. 77/2020 RGE, 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 non venga riscontrato l'accredito delle somme sul c/c 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 del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*". La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere

allegata, unicamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

In caso di mancata aggiudicazione ed 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul c/c utilizzato per il versamento della cauzione.

Nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La vendita senza incanto si svolgerà con modalità telematica asincrona, secondo le disposizioni operative impartite dal Tribunale di Asti con provvedimento 9 maggio 2018, reperibile sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti. Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ed il relativo portale per la gestione della vendita telematica è rinvenibile sul sito <www.astetelematiche.it>. Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato.

2. Le offerte di acquisto sono irrevocabili, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., e 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 singolo lotto in vendita, presente sul sito <www.astetelematiche.it> sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del bonifico, i dati relativi al c/c intestato alla procedura. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile dall'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

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.

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate con le modalità telematiche previste nel presente avviso,

entro le ore 12.00 del 19 gennaio 2027

giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita, l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte ivi contenute (20 gennaio 2027), inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia <offertapvp.dgsia@giustiziacert.it> (tramite il modulo web "Offerta Telematica"). L'offerta s'intende depositata nel momento in cui è generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito e una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, quinto comma, DM 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, quarto comma, e dell'art. 13, DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore di posta elettronica certificata attesta nel messaggio od 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, quarto comma, DM 32/2015).

3. L'offerta di acquisto dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio), tenendo conto delle seguenti indicazioni:

- 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, secondo comma, DM. 32/2015;

- per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata 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 sia trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica), dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato il 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., da parte di soggetto munito di procura speciale notarile;
- 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, fatta salva la facoltà di depositare la dichiarazione successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2, settimo comma, DM 227/2015.

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del professionista delegato alla vendita;

- 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, pena l'inammissibilità dell'offerta);
- 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 (ivi compreso il numero di telefonia mobile);
- (i) la copia del documento di identità e (ii) la copia del codice fiscale del soggetto offerente (o del legale rappresentante, se trattasi di società od ente); (iii) la copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/o altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente (i genitori agenti in rappresentanza di figli minori dovranno allegare debita autorizzazione del Giudice Tutelare, in copia autentica);
- la documentazione attestante il versamento ovvero 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;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di depositarli 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 unitamente alla copia del provvedimento di autorizzazione. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se 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, ove questa sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585, terzo comma, c.p.c.;
- la richiesta di agevolazioni fiscali.

4. Il residuo prezzo, detratto l'acconto per la cauzione, nonché la somma che sarà ritenuta congrua dal professionista delegato per le spese, oneri e diritti di competenza dell'aggiudicatario, dovranno essere versati entro il termine dichiarato ovvero comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale), sempre mediante bonifico bancario sul c/c n. 255245 acceso presso BCC, filiale n. 4 di Asti, ed intestato "Tribunale di Asti, esec. imm. RGE 77/2020" (IBAN: **IT54 A085 3010 3040 0000 0255 245**). Detto bonifico, con causale <Trib. Asti, esec. imm. n. 77/2020 RGE, lotto unico, saldo prezzo>. È in facoltà dell'aggiudicatario di pagare la somma anche prima dello scadere del termine come prima individuato, per accelerare l'emissione del decreto di trasferimento. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art. 2, settimo comma, del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario. L'eventuale somma versata in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento. 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.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. Si precisa che, in caso di mancato, tardivo od insufficiente versamento del residuo prezzo, delle spese e competenze quantificate dal professionista delegato, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ed il GE pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario, che perderà integralmente le somme versate a titolo di cauzione. A mente degli artt. 587 c.p.c., 176 e 177 disp. att. c.p.c., il professionista delegato presenterà istanza al GE ed all'esito della nuova vendita chiederà l'emissione di decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della eventuale differenza tra il minor prezzo di aggiudicazione conseguito e quello maggiore offerto da questi per l'asta precedente.

Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza, 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 (normativa antiriciclaggio). Unitamente a detta dichiarazione, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

5. L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice o del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita od alla aggiudicazione, e ciò anche in caso di unico offerente, ai sensi dell'art. 586, primo comma, prima parte, c.p.c.

6. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano (con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, passaggi soliti e sin qui praticati, come considerati dalla legge e dalla consuetudine ed in base alla loro destinazione ed uso, come pervenuti al soggetto

esecutato), rimanendo la parte aggiudicataria onerata di ogni responsabilità ed obbligo previsto dal DPR 380/2001, nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è inoltre soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta / revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno del pari dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

7. In caso di terreni, parte aggiudicataria avrà a suo carico l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e ss, DLgs 152/2006, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel CDU.

8. Laddove il bene aggiudicato rientri nel demanio culturale, il professionista delegato notificherà la necessaria denuncia al Ministero dei Beni Culturali entro 30 giorni dall'aggiudicazione, a mente dell'art. 59, secondo comma, lett. b), DLgs 42/2004: in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso solo a seguito del mancato esercizio del diritto di prelazione stabilita a favore dello Stato.

9. Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore ed i soggetti esclusi per legge. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

10. L'immobile verrà consegnato libero da ogni trascrizione, iscrizione od annotazione di pregiudizio, stante l'efficacia purgativa dell'avvenuta aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli rimarranno a carico della procedura.

11. Con la presentazione dell'offerta, ai sensi e per gli effetti del DM 37/2008 e del DLgs 192/2005 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno da considerarsi edotti in merito ai contenuti dell'ordinanza di vendita, della perizia e di ogni allegato

con conseguente assunzione di ogni relativo, adempimento e spesa (anche in ordine alla regolarità degli impianti e ad ogni obbligo agli stessi connesso ed alle facoltà e dei termini di cui alla L 47/1985 ed al DPR 380/2001), nonché dello stato di eventuale occupazione degli immobili.

12. L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

13. I termini delle procedure esecutiva sono soggetti, ove non altrimenti disposto, alla sospensione feriale ex art. 92 ord. giud.

14. Per quanto non previsto nel presente avviso, si rimanda espressamente alle norme di legge vigenti.

* * * * *

Tutto ciò premesso, l'avv. Roberto Ponchione, nella sua qualità di professionista delegato della procedura esecutiva epigrafata,

FISSA

per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte e, sentite le parti comparse, per la deliberazione sulla convenienza delle offerte pervenute, nonché per le ulteriori determinazioni di cui agli artt. 572 e segg. c.p.c., ivi compreso l'avvio dell'eventuale gara tra più offerenti, nonché per ogni ulteriore attività connessa alle operazioni di vendita, l'udienza del

20 gennaio 2027, ore 15.00

presso il proprio studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, ove dovranno comparire un rappresentante del creditore procedente o di un creditore munito di titolo esecutivo ovvero del curatore fallimentare laddove la vendita sia inserita nel programma di liquidazione di una procedura concorsuale anche al fine di pronunciarsi sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: gli offerenti, ove lo ritengano opportuno, potranno assistere alle operazioni di vendita presso lo studio del professionista delegato; indi

STABILISCE

fin d'ora che:

1. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale <www.astetelematiche.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato sottoscritto, presso il proprio

studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopraindicati.

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 e in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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 di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

All'udienza, il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati, nonché provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura e, 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.

2. Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta sarà pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sarà 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 specificatamente nel verbale) ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista delegato comunicherà la circostanza al GE e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla

deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

3. 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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e 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 e ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di cui al prospetto sopraindicato.

La gara avrà durata di sei giorni, (con inizio il giorno della udienza di vendita, 20 gennaio 2027) e termine al 26 gennaio 2027 ore 12.00, salvo eventuali prolungamenti come qui descritti: qualora siano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di quindici minuti dall'ultimo rilancio per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori offerte, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Una volta decorso il lasso temporale fissato per la 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 a effettuare e dichiarare 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 e 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.

4. 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, 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 di 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.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza le comunicazioni e notificazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Asti. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato darà altresì notizia tramite posta elettronica certificata al custode giudiziario, affinché questi provveda alla liberazione dell'immobile se non ancora effettuata.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risulti sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

5. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, DLgs 385/1993, avrà facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o 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 o nel termine di centoventi giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta 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 presente avviso di vendita sarà pubblicato ai sensi di legge e notificato al creditore procedente ed ai creditori intervenuti, al debitore ed al custode e sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le modalità stabilite dal GE (pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, unitamente a copia del provvedimento del Tribunale di Asti sezione esecuzioni immobiliari del 9 maggio 2018), nonché sui siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della vendita, e affissa per tre giorni continui nell'Albo del Tribunale di Asti.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato avv. Roberto Ponchione a chiunque vi abbia interesse.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Tribunale Civile o dal cancelliere o dal GE, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Asti (AT), corso Alfieri n. 195, terzo piano fuori terra, in giorni feriali , tra le 8,30 e le 19,00.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il compendio pignorato contattando il custode, Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino, (TO), corso Francia n. 81, mail ivgasti@ivigpiemonte.it, PEC ifir560@pec.ifir.it; telefoni 011/485338; 011/482822; 011/488913; fax 011/4730562; cellulari 366/6515980; 366/4299971.

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.

Gli interessati all'acquisto potranno contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati e concordare i tempi dell'eventuale visita o si potranno reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sopraindicati. Per supporto tecnico durante le fasi

di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando (i) la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Asti oppure (ii) Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848582031 - telefono "staff vendite": 0586095310. I recapiti sopra indicati (Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.) sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00.

Asti, 30 ottobre 2026 avv. Roberto PONCHIONE

