COPIA PER PUBBLICAZIONE

STUDIO LEGALE
Avv. DARIO MASTALLONE
Via Q. Sella, 15 - 14100 ASTI
Tel. e Fax 0141/43.74.27

TRIBUNALE DI ASTI
SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 155/2023

Il sottoscritto Professionista Delegato, avv. Dario Mastallone, con studio in Asti, via Quintino Sella n. 15, in esecuzione di quanto delegatogli dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza 18.05.2025 (comunicata in data 19.05.2025) nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 155/2023
visti ed applicati gli artt. 569 e segg. c.p.c., dato atto:

- che l'avviso di vendita telematica è stato pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- che l'avviso di vendita, l'ordinanza del Giudice e la relazione di stima dei beni pignorati predisposta dal CTU Arch. Cristina Baldi, sono consultabili sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.giustizia.piemonte.it e astalegale.net e che custode del compendio immobiliare pignorato è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie;
- che esistono agli atti del processo il titolo esecutivo ed il precetto e che non sono state proposte opposizioni relative alla regolarità formale degli atti esecutivi;
- ritenuto che può essere disposta la vendita dell'immobile sottoposto ad esecuzione,

AVVISA

Procedersi alla VENDITA (art. 570 e seg. c.p.c.) dei seguenti beni immobili, per la piena proprietà:
LOTTO UNICO: il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è sito in una frazione del Comune di Castagnole delle Lanze, via Olmo 36, a circa 2 km dal centro storico del paese, verso ovest, in direzione Canelli.
Il bene, pignorato per la piena proprietà, è costituito da un ex fabbricato rurale, attualmente "allo stato di cantiere", riconducibile planimetricamente a un lotto chiuso a pianta rettangolare, che si articola sul lato collinare lungo via Olmo (strada chiusa): è libero su tre lati, si presenta in aderenza ad un'altra costruzione sul lato est, mentre sul lato ovest è in aderenza alla strada: è dotato di un'area cortilizia di circa 135 mq sul fronte principale a sud, dove è presente l'accesso carraio, e di una sul retro a nord di circa 97 mq.
Il suddetto bene risulta censito catastalmente come segue:

1) **Comune di Castagnole delle Lanze, Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 85, Categoria A3, Consistenza 7 vani;**
2) **Comune di Castagnole delle Lanze, Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 85, Ente Urbano di are 3, centiare 80.**

Coerenze: Strada – Particella 82 del Foglio 10 – Particella 83 del Foglio 10 – Particella 533 del Foglio 10

Informazioni generali sugli immobili

Originariamente l'edificio era costituito al piano terreno da una cucina, due locali cantina, un locale di sgombero e un ripostiglio; al piano primo, a cui si

accede tramite una scala interna posta in prossimità dell'ingresso, tre camere, un wc, un locale di sgombero e un terrazzo sovrastante il ripostiglio, cui si accede tramite un balcone.
Secondo la CTU arch. Baldi, la ristrutturazione abusiva, che ha interessato l'immobile, lo ha completamente trasformato nella distribuzione interna rispetto alla conformazione originaria sopra descritta, e desumibile dalla planimetria catastale del 1983 (allegata alla succitata CTU).
Nell'attuale conformazione, la scala di distribuzione centrale è stata demolita e ricollocata in uno dei due locali cantina (con l'intenzione di adibire gli spazi a salone doppio, collegandoli con un'ampia apertura ad arco in mattoni); la cucina è stata predisposta nell'originario locale di sgombero e il bagno in luogo dell'originaria cucina.
Al piano primo la disposizione planimetrica è rimasta invariata rispetto alle tre camere, mentre nel locale di sgombero è stata demolita una porzione di solaio per realizzare lo sbarco della nuova scala: la terrazza con balcone, è rimasta invariata.
La superficie commerciale complessiva è di circa 223,00 mq.
La ristrutturazione non è stata completata e, pertanto, il fabbricato si trova allo stato di cantiere, con opere in parte eseguite e in parte ancora da realizzare: per quanto il CTU ha potuto accertare, risultano predisposte le canalizzazioni dell'impianto elettrico, è stata effettuata la realizzazione delle nuove pareti al piano terra e della nuova scala, mentre risultano ancora allo stato originario gli ambienti al piano primo, nel quale risulta evidente la necessità di interventi per il consolidamento dei solai, in parte puntellati, sulle murature, che presentano lesioni, e sulla copertura, che ha struttura in legno e manto in coppi.
Il fabbricato ha struttura in muratura portante e solai in laterizio di diversa tipologia con volte, voltini con putrelle metalliche, piani con tavelle e orditura in legno, voltini con travi in legno e con una porzione solaio (quest'ultima, secondo la CTU, sembra di nuova realizzazione in laterocemento).
I solai originari di separazione tra il piano terra e il piano primo presumibilmente, sono stati stonacati e sabbiati, poiché, al sopralluogo del CTU, si presentavano in ottime condizioni estetiche. Contrariamente a quelli di separazione tra il piano primo e il sottotetto, che sono ancora nelle condizioni originarie.
Al piano terra sono anche stati effettuati i rivestimenti murari in laterizio alle pareti esistenti.
La nuova scala è realizzata in calcestruzzo armato.
In tutti i locali mancano i pavimenti: i serramenti interni sono stati rimossi, mentre quelli esterni necessitano di sostituzione.
Alcune aperture sono state tamponate dall'interno.
Entrambe le aree esterne, così come i locali al piano terra e il ripostiglio, al sopralluogo del CTU, sono risultati ingombri di materiali di varia natura: in parte materiali edili, in parte scarti di lavorazione..
Secondo il CTU arch. Baldi, se l'esecutato non sgombererà i suddetti materiali (durante il sopralluogo si è impegnato a farlo, affermando che sono attinenti alla sua attività professionale), tale operazione di sgombero/bonifico dovrà essere effettuata dall'aggiudicatario: per questo motivo il CTU, in via cautelativa ha decurtato dal valore di stima il costo di tali operazioni, quantificato in €. 1.800,00.

Secondo il CTU, il fabbricato, di tipologia unifamiliare con destinazione residenziale, è oggetto di una ristrutturazione importante: di conseguenza è soggetto alla Legge 13/89 e al DM 236/1989 per quanto riguarda l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche, il che comporta l'obbligo del requisito dell'adattabilità.
Inoltre, sempre secondo la CTU arch. Baldi, non essendo ancora stato definito il progetto per il completamento della ristrutturazione dell'immobile, in sede di progettazione potrà emergere la necessità di attuare livelli maggiori di abbattimento delle barriere architettoniche, oltre all'adattabilità che dovrà comunque essere garantita.
Infine, il CTU ha rilevato che il fabbricato è:

- sprovvisto di APE, che peraltro non è necessario, essendo l'immobile "allo stato di cantiere";
- sprovvisto di certificato di idoneità statica;
- sprovvisto della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti.

Per le consistenze e le superfici dell'immobile e dei singoli vani, si rimanda alla CTU Baldi che ha accertato una superficie commerciale complessiva di mq. 223,00.
In generale, per una descrizione più dettagliata dell'immobile, si rimanda alla CTU Arch. Cristina Baldi, che deve qui considerarsi integralmente richiamata.

Informazioni urbanistiche e amministrative

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi del Comune di Castagnole delle Lanze, in relazione all'immobile pignorato è stata rilevata una pratica edlizia DIA n. 3099 del 23.06.2008, avente ad oggetto un intervento di "manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo", ma, come accertato dal CTU, le opere in progetto non sono state realizzate.
Sempre come accertato dalla CTU arch. Baldi, confrontando la prima planimetria catastale dell'immobile pignorato, datata 1983 (allegato 2 della perizia) con la situazione attuale (derivante anche dalle importanti opere di ristrutturazione di cui si è detto), si possono rilevare le seguenti difformità: diversa distribuzione interna; esecuzione di opere strutturali; tamponamento di alcune aperture; cambio di destinazione d'uso da accessorio a residenziale (trattasi quest'ultima di difformità ipotetica, essendo il cantiere in corso).
Il fabbricato e l'area nella quale è ubicato, sono soggetti al vincolo paesaggistico UNESCO, istituito dal 2016.
Non sono presenti ulteriori vincoli idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico.
Il lotto, per una porzione limitata, rientra nella fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 45 della NTA, non sussistono vincoli relativi alla presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie, e altre infrastrutture, e vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2024.
Il CTU non ha rinvenuto dichiarazione di agibilità dello stabile.
Per ricondurre l'immobile a una condizione di legittimità, l'aggiudicatario dovrà presentare una SCIA in sanatoria onerosa: il costo complessivo della relativa pratica, compresi gli onorari dei tecnici incaricati, dei diritti di presentazione e della sanzione amministrativa, è stato quantificato dal CTU in circa €.

10.000,00 importo che è stato portato in detrazione dallo stesso CTU nella stima del valore del bene.
Per ulteriori dettagli sulla pratica di sanatoria e per la successiva eventuale pratica di completamento dei lavori di ristrutturazione, si rimanda alla CTU Arch. Baldi.
Come si è già precisato, l'immobile, trovandosi nello stato di "cantiere in corso", non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

Altre informazioni

L'immobile oggetto della presente vendita è stato acquistato dagli esecutati con atto di compravendita a rogito notaio Marzia Krieg in data 09.12.2004 Rep. 26626 Raccolta 3150..
Come accertato dal CTU, in relazione all'immobile non risultano contratti di locazione registrati e l'immobile di fatto non risulta occupato
Gli esecutati risultano coniugati in regime di separazione dei beni.
Dagli accertamenti espletati dal CTU, non risultano vincoli storici, paesaggistici, alberghieri, diritti demaniali, etc., fatta eccezione per quelli specificati nella sezione precedente (vincolo UNESCO)
L'immobile non fa parte di edificio condominiale e di conseguenza le spese di gestione non sono preventivabili, nemmeno in via presuntiva.
Come accertato dal CTU, non risultano domande giudiziali, sequestri (anche penali) e altre trascrizioni, diverse dal pignoramento e dalle ipoteche.
Non sono presenti atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, né obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.
Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico
Essendo gli esecutati persone fisiche, la vendita sarà assoggettata a imposta di registro.
Per ogni altra indicazione, si richiama la CTU redatta dall'arch. Cristina Baldi, pubblicata anch'essa, unitamente al presente avviso sui siti internet www.astegiudiziarie.it;www.tribunale.asti.giustizia.it;www.giustizia.piemonte.t

condizioni

1. LOTTO UNICO: La vendita avverrà al prezzo base di: **€. 23.098,00 (euro ventitremilanovantotto/00).** L'offerta minima dovrà dunque essere pari a **€. 17.324,00 (euro diciassettemilatrecentoventiquattro/00)** come da successivo punto c) delle presenti condizioni di vendita (il tutto a fronte di un valore di stima pari ad €. 73.000,00)
2. Si dà atto che i beni vengono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) e senza la garanzia per vizi o per mancanza di qualità e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad es. quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e

comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e il D.P.R. 380/2001 ed alle loro modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, il tutto meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Cristina Baldi, che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale.

Il bene verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura, con le precisazioni in punto spese che verranno specificate nel presente avviso.

3. Le offerte di acquisto, le quali sono irrevocabili fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., 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 dell'effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura (comunque indicato al successivo punto 8 del presente avviso); il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche"

4. **L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica**, 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, ossia 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, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

5. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dall'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 avere provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

6. 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, co. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015; 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 rappresentante legale di altro soggetto - persona giuridica, 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. 379, ultimo comma c.p.c. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di dichiararli successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario, ex art.2, comma 7 del D.M. 227/2015).

7. L'offerta deve altresì contenere le seguenti indicazioni: 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.

8. All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di 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 stato 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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 una persona giuridica, copia del documento (ad es. certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura ovvero l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata per 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, ovvero del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica

9. **L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura: BANCA D'ALBA– IBAN: IT54D 08530 10304 000000290575**
Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

10. **Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 155/2023 RGE- 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 della somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

11. **L'offerente dovrà 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".**

12. 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 tramite bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

FISSA

per l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara in modalità telematica e per ogni ulteriore determinazione inerente la vendita, ivi compreso l'apertura della suddetta gara: per il LOTTO UNICO **la data del 21 GENNAIO 2027 ore 18.30.** A tale incombente potranno assistere, presso lo studio del Delegato, in Asti, via F. Crispi 14, le parti processuali, ossia il creditore procedente, i creditori intervenuti, i comproprietari, l'esecutato, il Custode i creditori iscritti non intervenuti, e i rispettivi procuratori anche al fine di pronunciarsi sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il tutto secondo le seguenti modalità:

a) 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 Delegato solo nella data e nell'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.
b) All'udienza il Professionista Delegato verificherà: 1) la validità delle offerte sotto il profilo della completezza delle informazioni richieste e della documentazione allegata; 2) l'effettivo pagamento, secondo le modalità e nei termini sopra indicati, della cauzione e del bollo; 3) il fatto che non sia inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta fissato nel presente avviso di vendita.
Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare ammissibili le offerte regolari per poi procedere con l'aggiudicazione o con l'apertura della gara.
Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e 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.
c) Qualora sia presentata una sola offerta, superiore o pari al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato. Nell'ipotesi in cui l'unica offerta sia, invece, inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad ¼, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione, fatte salve le seguenti ipotesi: 1) qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, che saranno espressamente indicate nel verbale; 2) nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso il Delegato comunicherà la circostanza al Giudice e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli altri adempimenti conseguenziali.
Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore
d) nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, subito dopo la verifica di ammissibilità delle stesse, sarà aperta dal Delegato la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo più alto (anche nel caso di due o più offerte di identico importo).
La gara, alla cui partecipazione saranno abilitati tutti gli offerenti che avranno presentato offerte valutate regolari, avrà una durata di giorni 6, dal 21 Gennaio 2027 (giorno dell'esame delle offerte), subito dopo la verifica dell'ammissibilità, fino al giorno 26 Gennaio 2027 ore 12.00.
Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:
LOTTO UNICO: €. 1.000,00
Si precisa che, qualora siano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di altri 15 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
All'esaurimento del tempo di svolgimento della gara, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, tutti i partecipanti potranno vedere l'offerta di importo maggiore, mentre sarà visibile al solo Delegato l'elenco delle offerte in aumento.
Lo stesso Delegato provvederà quindi ad effettuare l'aggiudicazione, tramite la stessa piattaforma www.astetelematiche.it.
Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase della gara, verranno effettuate dal Delegato a mezzo di posta elettronica certificata ovvero di posta

elettronica certificata per la vendita o tramite SMS: si precisa però che il solo canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e la partecipazione alla gara sarà la piattaforma www.astetelematiche.it. Ne consegue che la mancata comunicazione tramite posta elettronica certificata ovvero di posta elettronica certificata per la vendita o tramite SMS non inficia la validità della vendita e non potrà essere motivo di doglianza da parte dei partecipanti.
Nel caso in cui, durante il tempo di svolgimento della gara, non vi siano state offerte in aumento, l'aggiudicazione sarà effettuata sulla base dei criteri qui di seguito specificati, in ordine di priorità: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; 3) a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo; 4) a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
Il giorno stesso della scadenza del tempo di svolgimento della gara, il Professionista Delegato provvederà a redigere il verbale di aggiudicazione, che depositerà poi telematicamente in Cancelleria entro 10 giorni, unitamente a tutte le offerte presentate tramite la piattaforma www.astetelematiche.it con la relativa documentazione. Entro lo stesso termine di 10 giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, tramite bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate al netto di eventuali spese e commissioni bancarie.
Si precisa infine che, in caso di vendita di più lotti, le operazioni di vendita saranno sospese , ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia già stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti e delle spese, quali risultano dagli atti di intervento e dalle spese sostenute fino al momento della vendita, dandone immediatamente notizia al G.E.
Il residuo prezzo - detratto l'importo della cauzione già versata - dovrà essere pagato tramite bonifico bancario nel termine indicato nell'offerta, o in mancanza entro 120 giorni dalla data dell'udienza (con sospensione del suddetto termine nel periodo feriale, tra il 1° agosto e il 31 agosto). E' in facoltà dell'aggiudicatario di pagare la somma anche prima dello scadere del termine di 120 giorni, per accelerare l'emissione del decreto di trasferimento. Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, sempre tramite bonifico bancario, l'importo delle spese di trasferimento del bene a suo carico. I suddetti bonifici dovranno essere effettuati sul conto corrente già indicato:
BANCA D'ALBA– IBAN: IT54D 08530 10304 000000290575
Contestualmente al versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire una corretta predisposizione del decreto di trasferimento.
e) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sullo stesso immobile oggetto della vendita, dandone esplicita comunicazione al sottoscritto Professionista Delegato
Nel caso in cui il creditore procedente o uno dei creditori intervenuti abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5 del D. Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel suddetto contratto, a condizione che, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o omissioni nel calcolo del credito da parte dell'Istituto Fondiario ovvero contestazioni del credito stesso da parte dell'aggiudicatario non costituiranno giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto

al pagamento entro il termine indicato nell'offerta o comunque entro 120 gironi dall'aggiudicazione.
Se l'aggiudicatario non intende avvalersi della facoltà anzidetta, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D. Lgs 385/93, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, sul conto corrente che il medesimo avrà già comunicato al Delegato prima della vendita, entro il termine fissato per il saldo del prezzo, l'importo di tale saldo, fino alla concorrenza del credito dell'Istituto Fondiario per capitale, interessi e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c. previa necessaria interlocuzione con il sottoscritto Professionista Delegato, versando il restante importo, unitamente all'importo delle spese del trasferimento a carico dell'aggiudicatario, sul c/c della procedura.
Nel caso in cui l'atto di precetto non contenga un'indicazione dettagliata delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, l'Istituto Fondiario dovrà depositare sul PCT e comunicare via PEC al sottoscritto Professionista Delegato una nota di precisazione del credito, nella quale si dovrà specificare: la data di inizio della morosità (scadenza della prima rata rimasta insoluta), numero delle rate insolute, del capitale residuo, dei criteri di calcolo degli interessi.
Il sottoscritto Professionista Delegato verificherà poi la natura di mutuo fondiario del credito azionato, la data di iscrizione dell'ipoteca, la corretta quantificazione del credito assistito da ipoteca.
In caso di più creditori fondiari, prevarrà l'ipoteca di primo grado, per cui solo a quest'ultimo dovrà essere pagato il saldo del prezzo.
f) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare;
g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma, T.U. 380/2001 ed all'art.40, 6° comma, L. 28 febbraio 1985 n.47.
h) A precisazione di quanto esposto, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista Delegato la somma che gli verrà indicata per le spese a suo carico.
i) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato – in giorni feriali, tra le ore 8.00 e le ore 20.00 – presso il suo studio di Asti, via Quintino Sella 15.
l) Ai sensi dell'art. 589 c.p.c., ogni creditore, entro il termine di 10 giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore all'importo delle spese di esecuzione e dei crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'istante ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
m) Se l'aggiudicatario non provvederà al saldo del prezzo nel temine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario medesimo e la cauzione sarà incamerata a titolo di multa e sarà fissato un nuovo incanto. Se il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

n) Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai comproprietari e ai creditori iscritti non intervenuti, ed al debitore. Sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.. L'avviso d'asta sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima sui siti Internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

o) Gli interessati all'acquisto potranno richiedere ulteriori informazioni rivolgendosi anche telefonicamente o via mail presso lo studio del delegato in Asti, via Quintino Sella 15 (tel. 0141/437427 / 0141231563 – e mail: studiomastallonemilesi@virgilio.it) o al Custode Istituto Vendite Giudiziarie /tel. 011/485338; e mail: immobiliari@ivgpiemonte.it

Asti, lì 12 Ottobre 2026

Il Delegato alle operazioni di vendita

Avv. DARIO MASTALLONE

