PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Maria Agnese – Via Pierino Belli n. 12, 12051 Alba (CN)
Tel./Fax 0173 441882 – PEC: maria.agnese@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 44/2025

Il professionista delegato avv. Maria Agnese, con studio in Alba (CN), via Pierino Belli n. 12, nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti con ordinanza in data 16 settembre 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015, della piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

In Comune di Asti (AT), località Villaggio Bellavista (Santo Spirito), nelle vicinanze di via P. Paniati: piena proprietà esclusiva di appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 6.000, posto su un rilievo compreso tra il torrente Borbore e la linea ferroviaria Asti–Torino, in prossimità di un'area di recente edificazione dotata delle relative opere di urbanizzazione.

Il terreno, pressoché pianeggiante, non risulta coltivato e versa in stato di abbandono, essendo occupato da alberi e arbusti su quasi tutta la superficie, ad eccezione del perimetro adiacente alle costruzioni esistenti. L'accesso avviene tramite strada vicinale sterrata che si diparte dall'incrocio tra via Gandhi e via Paniati. Il tutto come più dettagliatamente descritto nella relazione peritale in atti, cui si fa espresso rinvio.

DATI CATASTALI E CONFINI

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Asti, Sezione A (Asti), come segue:

- **Foglio 54, particella 724** – qualità seminativo, classe 2 – superficie mq 6.000 (are 60.00) – reddito dominicale € 43,38 – reddito agrario € 30,99.

Confini: mappali 769, 785, 793, 202, 294 e 66.

CONFORMITA' CATASTALE

Secondo quanto riferito dall'Esperto Stimatore, le risultanze catastali sono corrette e non è necessario alcun aggiornamento o integrazione.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo peritale l'appezzamento risultava non coltivato e nella disponibilità della parte esecutata; non risultano in essere contratti di affitto.

Per quanto concerne l'eventuale liberazione del bene, si applicano le disposizioni dell'art. 560 c.p.c., avuto riguardo allo stato di occupazione effettivamente accertato dal custode giudiziario.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Asti in data 21/05/2026 (prot. n. 2026/61587, progressivo n. 171), in base al vigente P.R.G.C., approvato con D.G.R. n. 30-71 del 24/05/2000 e successive modifiche e integrazioni, il mappale ricade per il 100% in area agricola, cui afferiscono le norme degli artt. 27 e 31 del P.R.G.C., ed è classificato, dal punto di vista geomorfologico, in classe 2C (art. 11 del P.R.G.C.). Sul mappale risultano inoltre presenti, per il 100% della superficie, i seguenti vincoli: "Aree per l'istruzione fino all'obbligo" (art. 8 del P.R.G.C.) e perimetro del S.U.E. denominato "Pian del Sole e Carretto", approvato con D.C.C. n. 38 del 16/06/2009.

Il C.D.U. dà altresì atto che con deliberazione n. 31 del 02/12/2025 è stata adottata la proposta tecnica del progetto preliminare di variante generale al P.R.G.C., in base alla quale il mappale ricade in classe geomorfologica 2C (art. 41 delle N.T.A. della proposta tecnica), e che fino alla definitiva approvazione della variante generale valgono, in ogni caso, le prescrizioni più restrittive.

Quanto al perimetro del S.U.E. "Pian del Sole e Carretto", il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Asti del 21/05/2026 attesta che il mappale ricade al 100% nel relativo perimetro; la relazione peritale, sulla base dell'atto di provenienza a rogito Notaio Giorgio Gili del 07/03/2007 e degli ulteriori elementi ivi indicati, ne prospetta tuttavia la possibile estraneità, ritenendo erronea tale indicazione del C.D.U. In assenza di una conferma espressa del Comune di Asti, la procedura non presta alcuna garanzia sul punto; gli interessati sono pertanto tenuti a svolgere ogni opportuna verifica, restando a carico dell'aggiudicatario ogni rischio connesso agli eventuali vincoli, limitazioni e prescrizioni urbanistiche o attuative gravanti sul bene. Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia integralmente alla relazione peritale e al C.D.U. ad essa allegato.

PRATICHE EDILIZIE

Dalla verifica presso l'archivio urbanistico del Comune di Asti non risultano pratiche edilizie a nome della parte esecutata, né interventi sul mappale pignorato.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'Esperto Stimatore conferma la regolarità urbanistica ed edilizia del bene.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art. 40, sesto comma, legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di terreno, il bene non è soggetto alla disciplina dell'attestato di prestazione energetica.

SPESE CONDOMINIALI

Trattandosi di appezzamento di terreno, non vi sono oneri o spese condominiali.

VINCOLI, ONERI E FORMALITA' NON CANCELLABILI

Con l'atto di provenienza a rogito Notaio G. Gili di Asti del 07/03/2007, rep. 29072/9437, la parte venditrice, quale proprietaria dei mappali 725, 726 e 727 del Foglio 54, si è riservata sul fondo in vendita una servitù di passaggio pedonale e carraio, in ampio modo, anche a favore di costruzioni future, per l'accesso e il recesso alla e dalla strada interpoderale posta sul confine nord del fondo asservito. La servitù si esercita su una striscia di terreno della larghezza di m 7 per l'intero percorso, posta sul lato est del mappale, a confine con gli allora mappali 687 e 688 del Foglio 54.

La servitù risulta trascritta ad Asti il 03/04/2007 ai nn. 4347/2683 (costituzione di diritti reali a titolo oneroso). Secondo l'Esperto Stimatore, il fondo dominante corrisponde oggi all'area della Clinica Sant'Anna (mappale 793).

Gravano inoltre sul bene i vincoli e le prescrizioni del P.R.G.C. sopra indicati. Non risultano gravami per censo, livello o uso civico.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, si legga infra (punto B.4) per le modalità di versamento del prezzo e di eventuale subentro nel mutuo.

REGIME FISCALE

Secondo quanto indicato dall'Esperto Stimatore, la vendita è soggetta a imposta di registro.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione del bene e del suo stato, si fa espresso rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva, da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso.

*** * ***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE	**€ 52.200,00**
OFFERTA MINIMA	**€ 39.150,00**
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	**€ 1.000,00**
TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA	**lunedì 11 gennaio 2027, ore 12:00**
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA	**martedì 12 gennaio 2027, ore 16:00**
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA	**Studio del professionista delegato, Alba (CN), Via Pierino Belli n. 12**
CAUZIONE	**almeno il 10% del prezzo offerto**
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE	**IT02I0853022501000000304955**
GESTORE DELLA VENDITA	**Astalegale.net S.p.A. – www.spazioaste.it**
TERMINE GARA ASINCRONA	**lunedì 18 gennaio 2027, ore 12:00, salvo auto-estensioni**
PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON È PREVISTO E NON È DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE	

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi i divieti di legge, può partecipare alla vendita. L'immobile verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta; non sarà pertanto possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;

2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);

3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con

attenzione.

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

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

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che, a pena di inammissibilità dell'offerta:

- il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente. L'offerta può essere presentata dall'offerente personalmente ovvero, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a mezzo di avvocato munito di procura speciale, il quale presenta e sottoscrive digitalmente l'offerta in nome e per conto dell'offerente; è altresì ammesso il mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;
- la procura rilasciata all'avvocato deve essere redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e deve essere speciale, ossia deve abilitare a presentare offerta per il determinato immobile o nella determinata procedura esecutiva oggetto del presente avviso. Non è idonea la procura generale o generica, conferita per presentare offerte per qualsivoglia immobile o in qualsivoglia procedura esecutiva; non è parimenti idonea la procura la cui sottoscrizione sia autenticata dallo stesso avvocato mandatario;
- in caso di offerta formulata da più persone (offerta plurisoggettiva), il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5, del D.M. 32/2015. Detta procura, redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, deve essere rilasciata al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero, nel caso di offerta trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata, all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta;
- in ogni caso in cui sia richiesta, la procura deve essere allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, priva di elementi attivi. Sarà dichiarata inammissibile l'offerta priva della procura ovvero corredata di procura non conforme a quanto sopra.

L'offerta si intende tempestivamente depositata e, quindi, a tutti gli effetti presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12:00 del giorno 11 gennaio 2027.

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

generata dopo le ore 12:00 del giorno 11 gennaio 2027.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

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

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

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

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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

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

All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano)

della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

- copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente e copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità, da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata.

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

Indicazioni particolari:

- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale;
- gli avvocati possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c.; nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura "TRIBUNALE DI ASTI ESEC.IMM RGE 44/2025", acceso presso Banca d'Alba Credito Cooperativo s.c. – Filiale di Alba – Piazza Garibaldi, IBAN IT02I0853022501000000304955 (BIC ICRAITRREQ0).

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà recare la causale "Proc. n. 44/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario, senza decurtazione di eventuali spese bancarie, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della

cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Asti sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

È possibile, altresì, ottenere assistenza dal gestore della vendita Astalegale.net S.p.A. ai recapiti indicati sul portale www.spazioaste.it.

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Corso Francia n. 81, 10138 Torino – e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it – telefono 011 485338 / 011 482822 / 011 488913 – cellulare 3664299971. Le richieste di visita dovranno essere inoltrate all'indirizzo richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it. Gli interessati possono contattare il custode per ricevere maggiori informazioni e concordare la visita dell'immobile.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Alba (CN), via Pierino Belli n. 12. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il medesimo studio, in giorni feriali, tra le ore 8:00 e le ore 20:00.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del

gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **martedì 12 gennaio 2027 alle ore 16:00**.

All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

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

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Non è consentito, in sede di gara, l'inserimento di importi con decimali.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, inizio il giorno martedì 12 gennaio 2027 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno lunedì 18 gennaio 2027 alle ore 12:00; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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

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

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della

gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;

b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio).

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

Per il creditore fondiario

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

- sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;
- sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Se l'aggiudicatario subentra nel mutuo

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Se l'aggiudicatario non subentra nel mutuo

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

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

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art.2 c.VII 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.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione (trascrizione del pignoramento, della sentenza di fallimento, del sequestro conservativo e iscrizione delle ipoteche), comprensive dei compensi del professionista per tale attività e delle spese vive, restano definitivamente a carico della procedura.

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

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Trattandosi di procedura instaurata con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, e in conformità alle prescrizioni dell'ordinanza di delega, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo e a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

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

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/) o essere richiesto al custode.

L'aggiudicatario che intenda versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

*** * * ***

PUBBLICITÀ ED ULTERIORI INFORMAZIONI

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sui seguenti siti internet, come disposto nell'ordinanza di delega: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astalegale.net.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato avv. Maria Agnese, presso il suo studio in Alba (CN), via Pierino Belli n.12, al quale sarà possibile rivolgersi per ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico. Il delegato alle vendite avv. Maria Agnese può essere contattato ai seguenti recapiti: telefono: 0173 441882, fax 0173 441882, pec maria.agnese@ordineavvocatialba.eu.

A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo maria.agnese@ordineavvocatialba.eu sarà inviata copia della perizia e degli elaborati fotografici dell'Esperto Stimatore.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile rivolgersi al gestore della vendita Astalegale.net S.p.A. ai recapiti indicati sul portale www.spazioaste.it.

Alba, 22 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

avv. Maria Agnese