

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI DELEGATA A PROFESSIONISTA

Esecuzione Immobiliare n. 12/2023 R.G.E. riunita alla n. 49/2025 R.G.E.

Il sottoscritto Dottor Amedeo Liguori, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della Provincia di Asti al n. 143, con studio in Asti (AT), Corso Dante n. 51, quale delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, in esecuzione di quanto delegatogli con ordinanza del giorno 3 giugno 2025, comunicata in data 4 giugno 2025, visti ed applicati gli articoli 569 e seguenti c.p.c.,

dato atto

- che la relazione di stima dei beni immobili pignorati, redatta dal C.T.U. Arch. Roberta Comoglio, è consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it;

- che gli immobili possono essere visionati con l'assistenza del custode degli stessi, Istituto Vendite Giudiziarie, Strada Settimo n. 399/15, Torino (telefono 011/4731714 oppure 011/485338, fax 011/4730562, cellulare 366/4299971, indirizzo mail immobiliari@ivgpiemonte.it, indirizzo mail per le richieste di visita richieste.visite@ivgpiemonte.it);

- che esistono gli atti del processo, il titolo esecutivo ed il precetto, e che non sono state proposte opposizioni relative alla regolarità formale degli atti esecutivi;

- che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato, Dottor Amedeo Liguori, presso il proprio studio in Asti (AT), Corso Dante n. 51 (tel. 0141/595391; fax 0141/538668; mail: liguori@dlassociati.it), il quale, a chi ne faccia richiesta, trasmetterà copia della relazione di stima e dei relativi allegati e dove si potranno ottenere maggiori informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico;

- ritenuto che può essere quindi disposta la vendita degli immobili sottoposti ad esecuzione;

visti

- gli artt. 591 bis, 576 e 570 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **13 maggio 2026, alle ore 16.00**, presso il proprio studio in Asti (AT), Corso Dante n. 51, procederà alla

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., in combinato disposto con il D.M. Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, del seguente immobile sito in **comune di Carmagnola (TO), via Fratelli Vercelli n. 101, in lotto unico**, così come descritto nell'allegata perizia di stima:

unità immobiliare residenziale censita presso il **Catasto Fabbricati del comune di Carmagnola (TO):**

- **Foglio 113, particella n. 18, subalterno 105, particella n. 3, subalterno 110, particella n. 38, subalterno 104 (tutti graffiati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, piano T, superficie catastale totale 104 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 mq., rendita catastale euro 255,65.**

L'attuale identificazione catastale degli immobili risulta così variata a seguito di Denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 05/02/2025 (Pratica n. T00043414) in atti dal 06/02/2025.

Completa la proprietà un piccolo cortile, avente superficie di mq. 23 circa, in gran parte porticato. L'unità risulta priva di autorimessa e/o posto auto ed il fabbricato all'interno della quale risulta ubicata non figura costituito in Condominio.

Il fabbricato si affaccia su Via Fratelli Vercelli n. 101, ove si trova l'ingresso principale, e sulla retrostante via Vittorio Alfieri e presenta le seguenti coerenze: via Fratelli Vercelli, altra unità immobiliare censita al foglio 113 particella n. 17, via Alfieri ed altra unità immobiliare censita al foglio 113 particella n. 4, salvo altre e/o variate, come indicate nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 28/12/2017, rep. 127968, racc. 31662 a rogito Notaio Caterina Bima di Torino, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 29/12/2017 ai numeri 53423 reg. gen. e 36151 reg. part.). Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità immobiliare sopra descritta risulta essere ubicato nel "Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria" – IA.4 – in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale con la sigla IA 3.2 – "Aree con edificazione recente a carattere plurifamiliare", facente riferimento all'Art. 7.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, secondo la Variante Generale di P.R.G.C., approvata con D.G.R. 28 Settembre 1988 – n. 21 – 25536 con modifiche ex officio.

Descrizione

Il compendio pignorato è costituito da un'unità residenziale posta a piano terreno, facente parte di un piccolo fabbricato edificato su due piani, composto in totale da tre unità residenziali.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla Via Fratelli Vercelli, tramite ingresso pedonale con porta in legno e vetro; da qui si accede al pianerottolo ove è collocata la scala che conduce al piano superiore: in questo atrio, subito a sinistra, risulta ubicato l'accesso all'unità immobiliare.

Tale unità, di fatto, si sviluppa intorno alla scala e presenta, come sopra indicato, un doppio affaccio, un primo su Via Fratelli Vercelli, ove si trova l'ingresso principale, ed un secondo sulla retrostante via Vittorio Alfieri.

L'appartamento, adibito ad abitazione, risulta composto dai seguenti locali:

- soggiorno, posto in collegamento diretto con la cucina, per una superficie complessiva di circa mq. 28;
- un bagno grande, completo di tutti i sanitari, ovvero: lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno;
- due camere da letto, di cui una di dimensioni contenute, ad uso matrimoniale, che presenta una superficie pari a mq. 10 circa ed affaccia sul cortile esclusivo (in gran parte porticato) rivolto verso Via Vittorio Alfieri, mentre l'altra, con affaccio su Via Fratelli Vercelli, presenta una superficie pari a circa mq. 14,50. In proposito si segnala che la camera da letto ad uso matrimoniale non è a norma, in quanto per le camere matrimoniali e/o a servizio di due persone la superficie minima, secondo quanto stabilito dalla Legge 17 maggio 1975 n. 166, deve essere pari a mq. 14;
- un secondo bagno, a servizio della camera da letto matrimoniale, molto più piccolo rispetto al precedente, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia.

Caratteristiche strutturali

Le caratteristiche strutturali dei locali sono le seguenti:

- la pavimentazione di tutti i locali risulta in ceramica chiara;
- tutti gli ambienti presentano soffitti voltati con mattoni lasciati a vista, con altezza in centro volta pari a cm. 285 e cm. 251 all'imposta, quindi con un'altezza media pari a circa cm. 268;
- le porte interne sono in legno laccato in colore chiaro, i serramenti esterni sempre in legno, con vetro doppio dello spessore di cm. 1 – 1,5. Si segnala che il serramento del bagno posto a servizio della camera da letto matrimoniale risulta di recente installazione, è in PVC con apertura a vasistas e presenta un doppio vetro;
- il portoncino di ingresso all'unità è blindato e in legno;
- i serramenti dei locali adibiti a soggiorno e camera da letto, ovvero gli ambienti

che affacciano su Via Fratelli Vercelli, risultano fissi, non apribili; pertanto tali locali non rispettano le norme igienico sanitarie, secondo le quali occorre garantire il rapporto di 1/8 tra la superficie pavimentata e la superficie vetrata (Art. 10 D.P.R. 380/2001). Alle condizioni attuali, tali ambienti non risultano aerati e sono da considerarsi quali locali di sgombero;

- l'impianto di riscaldamento è autonomo e la caldaia risulta ubicata in apposito vano chiuso collocato nel cortile porticato. Ad esclusione di un radiatore posto nel bagno collegato alla camera da letto, tutti gli altri risultano dotati di valvole termostatiche. Non si rileva la presenza di termostati.

Nel complesso – e con riferimento all'art. 21 della Legge n. 392/1978 – la porzione di fabbricato sembrava presentarsi, al momento della redazione della perizia, in **normale stato di conservazione e manutenzione**.

La **superficie utile calpestabile** dell'unità immobiliare è pari a complessivi 96,49 mq..

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare è pari a complessivi 121,69 mq..

Situazione catastale, urbanistica e violazioni

Situazione catastale

Il C.T.U., Arch. Roberta Comoglio, nel proprio elaborato peritale rappresenta di aver provveduto ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto Fabbricati. Nello specifico, previo sopralluogo presso gli immobili e previo accesso presso gli uffici competenti, ha evidenziato che le descrizioni dei beni oggetto di pignoramento sono in tutto conformi allo stato dei luoghi e ha altresì precisato di aver proceduto, sulla base delle difformità rilevate in fase di redazione di perizia tecnica, ad aggiornamento catastale con Denuncia di Variazione catastale del 06/02/2025 (Pratica n. TO0043414).

Situazione urbanistica e violazioni

Dalle verifiche effettuate dal C.T.U., Arch. Roberta Comoglio, presso l'Archivio della Ripartizione Edilizia Privata del comune di Carmagnola risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- o Domanda esecuzione lavori edili e di restauro, aventi ad oggetto: "Costruzione balcone e aperture porte balcone" – Pratica avente n. 4062 di Protocollo del 31 maggio 1954 - Autorizzazione n. 352 del 24 giugno 1954;
- o Autorizzazione n. 5608/1981 del 14/09/1981 avente ad oggetto: "Lavori di ripassatura del tetto del fabbricato" – Inizio lavori: non reperito - Fine lavori: non reperito;
- o Autorizzazione n. 8959 del 03/05/1993 avente ad oggetto: "Allargamento finestre esistenti" – Inizio lavori: non reperito - Fine lavori: non reperito;
- o Comunicazione opere interne – Protocollo n. 7227 del 19/05/1993, avente ad oggetto: "Ristrutturazione e manutenzione straordinaria internamente a fabbricato esistente in Carmagnola, Via Fratelli Vercelli, 101" – Inizio lavori: 19/05/1993 - Fine lavori: non reperito;
- o Denuncia di Inizio Attività n. 9008 del 08/03/2011 – Pratica Edilizia n. D.-047/2011 – avente ad oggetto: "Variazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione dei locali siti in Via Fratelli Vercelli, 101" – senza esecuzione di opere - Espresso parere negativo della Commissione Edilizia.

Per quanto riguarda invece l'edificazione del fabbricato, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia antecedente a quella del 1954, sopra indicata.

Il C.T.U. ha anche reperito la Mappa di Impianto Catastale del Comune di Carmagnola risalente al 1893, con successivo aggiornamento al 1910, ovvero la prima mappa catastale che censisce tutti i fabbricati presenti sul territorio: dopo attenta verifica, ad avviso del perito, è possibile attestare che l'immobile risultava già rappresentato sulla mappa, ma con una sagoma diversa rispetto a quella attuale. Pertanto, non avendo reperito alcun provvedimento edilizio che ne tratti l'edificazione, non è possibile stabilire una data certa, ma solamente prendere atto che l'edificazione risale ad epoca antecedente al 1954.

Nell'atto di provenienza compare la seguente dicitura: "La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risulta iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967".

DIFFORMITA':

Il C.T.U. rileva la sussistenza di alcune difformità edilizie che di seguito si indicano, per le quali si rende necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (S.C.I.A. in Sanatoria), di cui viene fornita una quantificazione indicativa dei costi.

Considerato che non sono stati reperiti provvedimenti edilizi riguardanti l'edificazione del fabbricato, occorre tenere presente che l'estratto di mappa catastale di impianto, risalente ad inizio '900, fornisce elementi importanti, quali l'esatta lunghezza della facciata del fabbricato su Via Fratelli Vercelli, pari a mt. 11,25.

Tale elemento permette di attestare che la Pratica Edilizia n. 7227 del 19/05/1993 sopra descritta – da prendere come riferimento e parametro di confronto con quanto rilevato – presenta però un errore grafico proprio legato alla dimensione della facciata che risulta rappresentata con lunghezza pari a mt. 11,80, e ciò non risulta possibile in quanto il fabbricato risulta incastonato nel tessuto edilizio ed edificato in aderenza ad edifici preesistenti.

Lo stato rilevato risulta confrontabile con la Pratica Edilizia n. 8959 del 03/05/1993, rispetto alla quale il C.T.U. ha segnalato le seguenti **DIFFORMITA'**:

- diversa disposizione degli spazi interni, con la creazione di un corridoio che disimpegna il bagno e le attuali camere da letto;
- realizzazione di ripostiglio – cabina armadio all'interno della camera da letto;
- diverso dimensionamento delle aperture con affaccio su Via Fratelli Vercelli;
- inesistenza dei due ripostigli che, nella vecchia pratica edilizia, risultano posti sotto il portico;
- lieve variazione dell'inclinazione della facciata su Via Fratelli Vercelli, da imputarsi ad un errore grafico di rappresentazione.

Il C.T.U. ha segnalato altresì le seguenti ulteriori **DIFFORMITA'**, già sopra evidenziate:

- la camera da letto ad uso matrimoniale non è a norma, in quanto per le camere matrimoniali e/o a servizio di due persone la superficie minima, secondo quanto stabilito dalla Legge 17 maggio 1975 n. 166, deve essere pari a mq. 14;
- i serramenti dei locali adibiti a soggiorno e camera da letto, ovvero gli ambienti che affacciano su Via Fratelli Vercelli, risultano fissi, non apribili; pertanto tali locali non rispettano le norme igienico sanitarie secondo le quali occorre garantire il rapporto di 1/8 tra la superficie pavimentata e la superficie vetrata (Art. 10 D.P.R. 380/2001). Alle condizioni attuali tali ambienti non risultano aerati e sono da considerarsi quali locali di sgombero.

Specificato quanto sopra, l'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere alla redazione e presentazione, all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carmagnola, di pratica edilizia in sanatoria - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) - di cui il perito fornisce una quantificazione indicativa dei costi, in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene agli importi economici, anche in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale:

- 1 - Diritti di Segreteria Comune di Carmagnola = € 100,00;
- 2 - Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate = € 516,00 – fatta salva la valutazione dell'Agenzia delle Entrate sulla base del nuovo decreto "Salva casa";
- 3 - Diritti di segreteria - Dichiarazione di Agibilità = € 50,00;
- 4 - Dichiarazione di Abitabilità S.C.A. che necessita di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti, ovvero: dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico, igienico-sanitario, che si possono indicativamente quantificare in € 250,00 cad. + I.V.A. (22%) per un totale pari ad € 750,00 + I.V.A. (22%);
- 5 - Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto

(autorizzato) e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = € 3.000,00 + I.V.A. (22%) + Contributo Inarcassa (4%);

6 - Costo di sostituzione degli attuali serramenti fissi dei locali affaccianti su Via Fratelli Vercelli con nuovi serramenti apribili a due o tre battenti = € 3.500,00 + I.V.A. (22%)

Totale Generale = € 7.916,00 + I.V.A. (22%) + Contributo Inarcassa (4%).

Detto importo è già stato portato, dal C.T.U., in diminuzione dal valore di stima del bene immobile.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni / variazioni, anche in ragione della normativa vigente al momento della presentazione delle pratiche.

**** *

Si precisa che sui beni pignorati:

- non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;
- non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, in quanto trattasi di fabbricato urbano non costituito in condominio.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile posto in vendita risulta dotato del seguente Attestato di Prestazione Energetica:

- Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto dallo stesso C.T.U., Arch. Roberta Comoglio, in data 10 febbraio 2025, codice identificativo: 2024 104547 0014, valido fino al 10/02/2035. L'immobile si colloca in classe energetica F.

Occupazione dell'immobile

Alla data di predisposizione della relazione del C.T.U. le unità immobiliari risultavano occupate dagli esecutari.

Ulteriori informazioni

Per una più dettagliata descrizione delle unità immobiliari e delle loro caratteristiche interne ed esterne si fa rinvio alla relazione di stima depositata nella procedura esecutiva dal C.T.U. **Arch. Roberta Comoglio**, da intendersi qui integralmente trascritta e consultabile sui siti internet sopra indicati.

Regime fiscale

Gli immobili sono assoggettati ad imposta di registro, catastale ed ipotecaria.

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Il compendio immobiliare, come sopra descritto, viene posto in vendita in **Lotto unico** come segue:

Prezzo base: euro 81.900,00 (euro ottantunomilanovecento/00), pari al prezzo di stima;

offerta minima valida (pari al 75% del prezzo base): euro 61.425,00 (euro sessantunomilaquattrocentoventicinque/00);

rilanci, in caso di gara tra più offerenti: euro 1.000,00;

Si precisa che sia le offerte sia i rilanci in aumento, in caso di gara, non potranno prevedere importi con decimali.

- Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente 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.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

- L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12.00 del giorno 12 maggio 2026**, 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, ovvero sia 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, del D.M. 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'articolo 12, comma 4, e dell'articolo 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'articolo 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

- L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, e, se coniugato, il regime patrimoniale, codice fiscale e/o partita I.V.A., residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'articolo 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26/02/15; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona 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. 579, ultimo comma, c.p.c..

- L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositare dette dichiarazioni successivamente all'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario, ex art. 2, comma settimo, del D.M. 227/2015).

- L'offerta dovrà altresì contenere:

- ✓ l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ il numero o altro dato identificativo del lotto;
- ✓ l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- ✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ il prezzo offerto, in ogni caso non inferiore al 75 % del prezzo base, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- ✓ l'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ la data, l'orario ed 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;
- ✓ recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- ✓ espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso e del regolamento tecnico di partecipazione;
- ✓ espressa dichiarazione di provvedere all'adeguamento degli impianti alle normative vigenti in materia di sicurezza, con espresso esonero della procedura dal produrre la certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza;
- ✓ ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- ✓ copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, se cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, copia del certificato di cittadinanza e/o eventuale permesso o carta di soggiorno;
- ✓ la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✓ la richiesta di agevolazioni fiscali;
- ✓ se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito di detti documenti 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, copia del provvedimento di autorizzazione emessa dal Giudice Tutelare;
- ✓ se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 persona giuridica, certificato della società o ente rilasciato dalla Camera di Commercio, in data non antecedente i sei mesi, da cui risulti la vigenza della società o ente, il numero di iscrizione e di partita I.V.A., il legale rappresentante ed i poteri conferiti all'offerente se diverso dal legale rappresentante, nonché fotocopia di valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;
- ✓ se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- ✓ se l'offerente è procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione.

- 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 alle procedure riunite "Es. Imm. R.G.E. 12/23+49/25"**, avente il seguente **codice IBAN: IT44 X060 8510 3000 0000 0038 433**, **acceso presso Cassa di Risparmio di Asti S.p.a., Agenzia di città n. 8. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 12/2023+49/2025 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 delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 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".

ESAME DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverrà il giorno **13 maggio 2026, alle ore 16.00**. In tale data sarà necessaria la presenza del creditore procedente e dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza fissata per l'esame delle offerte, il Professionista Delegato verificherà:

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

Si precisa che, in ogni caso, l'offerta non è efficace e non sarà ammessa se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 (un quarto) al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

Si precisa altresì che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura. A tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (che verranno espressamente indicate nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il Professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita. Nel secondo caso, il Professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (parimenti la gara verrà aperta in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà come prezzo base la migliore offerta proposta e le offerte minime in aumento di importo pari ad euro 1.000,00 (euro mille/00) e dovranno pervenire entro il termine di fine gara. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di **6 (sei) giorni**, con inizio il **13 maggio 2026**, subito dopo l'espletamento delle verifiche sulla regolarità della domanda, degli allegati e del bonifico sul conto, ed avrà termine il **19 maggio 2026, ore 12.00**, salvo i prolungamenti come infra descritti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito, fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, sarà visibile al Delegato ed a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, l'elenco delle offerte in aumento ed il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della suddetta 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 sul numero di utenza mobile indicato nell'offerta.

Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.astetelematiche.it, unitamente alla documentazione alle stesse allegata.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il Professionista Delegato dovrà altresì provvedere alla restituzione della cauzione ai non aggiudicatari, dedotti gli oneri bancari per il riaccredito e l'eventuale bollo, tramite bonifico alle coordinate da cui è pervenuta la cauzione stessa.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Delegato darà notizia tramite PEC al Custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione dell'immobile, se non ancora avvenuta.

DEPOSITO, SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di giorni 120 dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese relative al trasferimento del bene, nell'ammontare che il Delegato comunicherà tempestivamente.

Si precisa che entro il termine di versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà inoltre depositare la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'articolo 22 D.Lgs. n. 231/2007, pena le conseguenze di legge.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del Delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato e l'emissione del decreto di trasferimento avverrà successivamente alla stipula ed all'erogazione del finanziamento ipotecario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 585, comma 3, c.p.c. e 2822 c.c..

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario stesso dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al Delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80 % del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, ovvero diverso importo che verrà quantificato dal Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, versando il restante 20 % (oltre agli oneri fiscali e la quota di compenso del Delegato ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente della procedura.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato l'attestazione dell'effettuato versamento a favore del creditore fondiario.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contengano un'esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'Istituto di Credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il Professionista Delegato verifichi: a) la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione dell'ipoteca; b) la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al G.E. per l'applicazione delle norme sopra indicate.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dall'ipoteca di primo grado, sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Il mancato versamento del residuo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Delegato nel termine stabilito, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata.

La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione e qualora il ricavato definitivo dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al versamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Si precisa che gli oneri fiscali relativi al trasferimento comprendono imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, oneri tutti a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa, infine, che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non residente nel comune di Asti, dovrà eleggere domicilio nel predetto comune, al momento dell'aggiudicazione.

SI PRECISA

- Nel caso in cui non ci siano istanze di assegnazione o non siano accoglibili e non siano pervenute offerte valide, verrà disposto nuovo esperimento di vendita con prezzo base d'asta ridotto come per legge, ex art. 591 c.p.c., sentiti i creditori.

- Gli immobili saranno venduti a corpo (e non a misura), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e D.P.R. 380/2001, con ogni pertinenza, accessione ed accessori, ragione ed azione, servitù attive e passive e pesi inerenti, diritto, azione, usufrutto, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli cancellabili per ordine del Giudice (con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario), pesi rispettivamente inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dal C.T.U. **Arch. Roberta Comoglio** nella relazione di consulenza tecnica che, del presente atto, costituisce parte integrante e sostanziale, da intendersi qui trascritta, consultabile sui siti internet sopra indicati, a cui si rimanda per l'integrale descrizione degli immobili.

- A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento verranno cancellate, con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario, le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni venduti. La cancellazione di eventuali annotazioni e/o iscrizioni non dipendenti dalla procedura dovrà essere curata dall'aggiudicatario a propria cura e spese.

- Nessun risarcimento e/o indennizzo o riduzione di prezzo potrà essere preteso dall'aggiudicatario per eventuali differenze di misure o di stato.

- Alla vendita di cui trattasi non si applicano le norme ex lege previste a garanzia di qualsivoglia genere di vizi e/o mancanza di qualità e, in ogni caso, la vendita non potrà essere risolta per alcun motivo (ivi compresi l'eventuale esistenza di vizi, difformità e/o mancanza di qualità, qualsivoglia onere di qualsivoglia genere, compresi oneri urbanistici o conseguenti al necessario adeguamento degli impianti alle norme vigenti, nonché oneri condominiali per l'anno in corso e per l'anno precedente non corrisposti dal debitore esecutato, anche non considerati e specificati ed anche se occulti e non specificatamente evidenziati nell'elaborato del C.T.U., che, in ogni caso, non daranno titolo per poter ottenere risarcimento, indennità o riduzione di prezzo alcuno).

- In ogni caso, con la presentazione della domanda di partecipazione, l'offerente si intenderà comunque edotto sul contenuto dell'ordinanza di vendita e della C.T.U., anche in ordine alla regolarità degli impianti, talché la procedura è esonerata dal produrre la relativa certificazione di conformità alle norme di sicurezza e saranno a carico dell'aggiudicatario i necessari adeguamenti.

- Ciascun aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nei termini dalle stesse previsti.

- Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e notificato agli aventi diritto ai sensi di legge, anche a mezzo PEC, oltre ad essere inserito nel portale del processo civile telematico, intendendosi così conosciuto dalle parti costituite. Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza emessa dal G.E. ed a copia della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sarà pubblicato sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it,

www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it,
www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, secondo le modalità stabilite dal Giudice
dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita nonché nella circolare del Tribunale di Asti –
Sezione civile – esecuzioni immobiliari del 07/10/2025, relativa alle disposizioni in tema di
pubblicità delle vendite esecutive immobiliari ex art. 490 c.p.c..

**- È possibile richiedere assistenza durante le operazioni di registrazione e di
iscrizione alla vendita telematica e partecipazione ad Aste Giudiziarie in Linea
s.p.a. al numero verde 848.582031 o allo "staff vendite" al n. 0586/095310,
dal lunedì al venerdì 09.00-12.00 / 15.00-17.00.**

Asti, li 23 febbraio 2026

Il Professionista Delegato
Dottor Amedeo Liguori