

STUDIO LEGALE

Avv. Candida BODRERO

Largo Umbria n. 44 – 10022 CARMAGNOLA

Cell. 3402862527 – tel. 0113019477

candida.bodrero@legaliditorino.it

candida.bodrero@ordineavvocatialba.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA
ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Candida BODRERO con studio in Carmagnola, Largo Umbria, 44 - professionista delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. **130/2023**, giusta ordinanza di vendita emessa dal G.E. Dott. Laura BRIZI in data 26 maggio 2026, depositata in Cancelleria in data 27 maggio 2026,

avvisa che

il giorno **19 novembre 2026 alle ore 16,00** avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**

della piena proprietà dei seguenti immobili, come individuati e descritti nella relazione di perizia del Geom Michele GREGORIO, in atti:

LOTTO UNICO – Immobile in CARMAGNOLA (TO), Via Moncalieri n. 29. Appartamento al piano quarto, composto da ingresso-disimpegno, cucina-soggiorno, veranda ricavata da preesistente balcone, bagno, ripostiglio, camera e balcone verso Via Moncalieri, con pertinente cantina al piano interrato, facente parte di un edificio condominiale denominato Condominio Via Moncalieri.

Dati catastali: gli immobili oggetto di vendita sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di CARMAGNOLA (TO), come segue:

Foglio 102, part. n. 239, sub. 22, Via Moncalieri n. 29, piano 4, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale m² 58, escluse aree scoperte m² 55, rendita € 225,95. Il lotto sul quale il complesso condominiale sorge è inoltre individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo foglio 102 con la particella n. 239, "ente urbano" di m² 1179.

Descrizione degli immobili: Unità immobiliare compresa in complesso condominiale a destinazione abitativa plurifamiliare denominato "Condominio Via Moncalieri", sito nella zona nord del concentrico del Comune di Carmagnola, collocato in margine alla Via Moncalieri; consiste di un corpo di fabbrica con planimetria rettangolare elevato a sei piani fuori terra (di cui uno arretrato) oltre piano seminterrato, per complessivi sette livelli, articolato in quattro scale indipendenti, i cui rispettivi ingressi sono posti ai civici nn. 25, 27, 29 e 31; nello specifico l'unità immobiliare pignorata fa parte del corpo scala al civico n. 29.

L'appartamento, collocato al piano quarto, con accesso dal portoncino al civico n. 29, è servito da scala comune e da ascensore il cui imbocco è posto al piano rialzato, previa salita a piedi della rampa di scala che collega il piano viario con l'atrio; è composto da ingresso-disimpegno, cucina-soggiorno, veranda ricavata da preesistente balcone, bagno, ripostiglio, camera e balcone verso Via Moncalieri caratterizzato da parapetto in muratura. Le finiture, in larga parte associabili all'epoca costruttiva dello stabile, comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti prevalentemente in legno con vetri semplici, portoncino di ingresso blindato (più recente) e porte interne tamburate con pannello vetrato. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia e marmettoni, il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica con piastrelle di piccolo formato, accessoriato con lavabo, water, bidet, vasca ed attacco lavatrice. L'unità è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori dotati di valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione dei consumi, impianto di produzione acqua calda con boiler elettrico installato nel bagno, impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario, antenna TV e citofono. La camera da letto è dotata di impianto di raffrescamento a split con unità installata sul balcone frontale. L'unità, al pari dello stabile nel complesso, si presenta obsoleta ma con discreto stato di conservazione, con interventi di ammodernamento limitati all'installazione del portoncino blindato e all'impianto di raffrescamento a split. Sul soffitto della veranda sono stati rilevati effetti da infiltrazione d'acqua con rigonfiamento e sfogliatura della tinta. Altezza interna appartamento: 3 m. Il locale cantina situato al piano

seminterrato è accessibile per mezzo di disimpegno condominiale collegato al vano scala; consiste in un locale di ridotte dimensioni avente piano calpestabile in cemento e pareti ad intonaco rustico, dotato di porta di accesso con serramento in legno ed accessoriato con il solo impianto elettrico in canalizzazioni esterne. Il soffitto è stato leggermente ribassato a seguito dell'installazione di pannelli isolanti.

Superfici: appartamento: superficie lorda locali mq 56,10, superficie veranda: mq 2,70, superficie balcone: mq 3,30; cantina: superficie lorda mq 6.20.

Coerenze: da nord in senso orario, per l'appartamento: unità immobiliari di terzi, vuoto su cortile condominiale, vano scala e ascensore condominiali, unità in capo a terzi, vuoto su Via Moncalieri; per la cantina: cantine in capo a terzi, disimpegno condominiale, cantine di terzi.

Provenienza: Gli immobili sono pervenuti all'esecutata con atto di compravendita a rogito del Notaio PINI Renata del 07/05/1987, rep. 18505/4099, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 27/05/1987 al reg. gen. 15613, reg. part. 11443.

Situazione catastale: Il CTU Geom. GREGORIO Michele ha rilevato che i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nell'atto di provenienza e nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale reperita dal CTU non rappresenta invece in modo coerente l'unità immobiliare, dato che l'appartamento e la cantina hanno subito variazioni interne, presumibilmente risalenti all'epoca di realizzazione dello stabile condominiale, non rappresentate sulla planimetria, che non vanno ad incidere sulla rendita catastale del bene, se non in maniera marginale ed irrilevante ai fini estimativi.

Titoli autorizzativi edilizi e difformità edilizie: Il complesso condominiale nel quale l'unità insiste, denominato Condominio Via Moncalieri, è stato realizzato negli anni 1960 - 70. Il Ctu ha reperito i seguenti atti autorizzativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carmagnola (cfr. allegato 6 Ctu):

Nulla osta n. 38 (Verbale C.E. n. 210) del 16/01/1963, per la realizzazione di "n. 2 costruzioni a cinque piani fuori terra e piano arretrato uso civile abitazione", rilasciato a seguito di istanza presentata il 27/12/1962 al n. 10562 di protocollo (Pratica edilizia n. 38/63); dalla documentazione allegata alla pratica risulta che i lavori furono iniziati il 14/04/1963, sospesi dal novembre 1964 al marzo 1971, quindi ultimati nel settembre 1971. La pratica è corredata da Dichiarazione di abitabilità n. 38/B rilasciata dal Sindaco di Carmagnola il 14/02/1972, relativa al complesso sito in Via Moncalieri nn. 25-27-29-31;

Autorizzazione n. 1342 del 06/10/1971 rilasciata per "lavori di esecuzione di fognatura bianca sulla Via Moncalieri nel tratto di fronte alle costruzioni site ai numeri 17) 19) 21) 23) 25) 27) 29) 31) – e lavori di asfaltatura della strada suddetta" a fronte di domanda presentata il 28/11/1971 al n. 11180 di protocollo;

Autorizzazione n. 2265 del 08/06/1973 rilasciata per "opere di sistemazione interna consistente nello spostamento di muricci divisorio-rimozione e posa di serramenti interni e modifica di impianti sanitari ed elettrici" a fronte di domanda presentata il 30/04/1973 al n. 4921 di protocollo. I lavori riguardavano il solo piano rialzato dello stabile;

Denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A. n. 231/08) prot. 26626 del 04/07/2008 per "ripassamento del manto di copertura con sostituzione degli elementi strutturali e di copertura non più idonei o usurati";

C.I.L.A. n. 902/15 prot. 33216 del 26/10/2015, relativa a "lavori straordinari di impermeabilizzazione" del Condominio in Carmagnola Via Moncalieri nn. 25-31, con indicazione di avvio dei lavori al 28/10/2015;

C.I.L.A. n. 243/2016 del 01/09/2016 prot. 27892, relativa a "manutenzione straordinaria consistente nell'installazione delle valvole termostatiche e relativi contabilizzatori di calore nei singoli caloriferi e sostituzione della pompa di circolazione in centrale termica" del Condominio in Carmagnola Via Moncalieri nn. 25-27-29-31, con indicazione di avvio dei lavori al 05/09/2016;

C.I.L.A. n. 58/2019 prot. 12860 del 25/03/2019, relativa a "sostituzione quadro elettrico impianto elevatore condominiale" del Condominio in Carmagnola Via Moncalieri nn. 25-27-31, con indicazione di avvio dei lavori al 25/03/2019;

C.I.L.A. n. 197/2021 prot. 21232 del 03/06/2021, relativa a “opere di adeguamento ascensore: sostituzione quadro manovre e cavi flessibili” del Condominio in Carmagnola Via Moncalieri n. 29, con indicazione di avvio dei lavori al 03/06/2021;

Attività Edilizia Libera n. 46/2024 del 19/07/2024, relativa a “sostituzione dell’organo dell’ascensore” del Condominio in Carmagnola Via Moncalieri n. 29, con indicazione di avvio dei lavori al 22/07/2024;

Attività Edilizia Libera n. 53/2025 del 26/09/2025, relativa a “sostituzione delle funi di trazione ai civici 25, 27, 29 e adeguamento serratura più fune para - cadute ai civici 27, 29, 31” del Condominio in Carmagnola Via Moncalieri, con indicazione di avvio dei lavori al 29/09/2025.

Con riferimento all’unità immobiliare eseguita, il Ctu, ponendo a confronto gli elaborati progettuali del nulla-osta n. 38 (verbale C.E. n. 210) del 16/01/1963 con lo stato di fatto, ha rilevato alcune irregolarità edilizie comprendenti, per quanto riguarda la porzione abitativa, modifiche interne inerenti la demolizione di tramezzatura tra cucina e soggiorno con conseguente ottenimento di unico ambiente, realizzazione di un muricciolo all’interno della camera da letto, realizzazione di pilastro all’interno del ripostiglio, nonché la chiusura del balcone con l’ottenimento di una veranda. Posto che le modifiche interne si configurano come variazioni di lieve entità e di carattere non sostanziale, in quanto avvenute nel rispetto dell’ingombro autorizzato dell’unità abitativa, non ponendosi in contrasto con le norme di piano né con la destinazione autorizzata, esse potranno giungere a regolarizzazione attraverso una pratica amministrativa in sanatoria che rappresenti l’effettivo stato di fatto, con il versamento della sanzione in misura forfettaria; al contrario la veranda non è sanabile e dovrà essere rimossa. Per quanto riguarda la cantina, il Ctu ha segnalato che la sua conformazione planimetrica è differente e che la sua posizione all’interno dell’ingombro del Condominio è diversa rispetto a quanto autorizzato con il nulla-osta sopra citato; tali variazioni riguardano quindi non solo la porzione oggetto di pignoramento ma anche le restanti cantine collocate al medesimo piano interrato. Al fine di regolarizzare le difformità anzidette occorrerà presentare una pratica in sanatoria che coinvolga tutte le unità immobiliari ivi ubicate. La precisa quantificazione dei costi relativi alla completa regolarizzazione dell’unità sotto il profilo urbanistico - edilizio, comprendenti oblazioni, diritti ed oneri professionali, potrà avvenire solamente con l’affidamento del relativo incarico e l’impostazione della pratica, sentito l’Ufficio Tecnico comunale. Ritenendo applicabile, in funzione delle difformità, l’oblazione in misura minima, tenuto conto dei costi necessari alla predisposizione della pratica in sanatoria e della rimozione dei pannelli costituenti la veranda, ai fini estimativi il Ctu ha stimato un costo complessivo di € 6.000,00, che è stato decurtato dal prezzo di stima.

Pertanto, per la presenza di difformità edilizie tra lo stato di fatto e la situazione derivante dalle pratiche comunali rinvenute, l’immobile oggetto di vendita dovrà essere regolarizzato sotto il profilo urbanistico-edilizio a cura e spese dell’aggiudicatario, tenendo conto che dovrà essere coinvolta la restante proprietà delle cantine collocate al piano interrato, nonché rimuovere la veranda per ripristinare lo stato effettivo di balcone.

Vincoli, servitù ed usi civici: Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L’unità immobiliare deve quindi ritenersi libera da tali vincoli e pienamente commerciabile.

Oneri condominiali: Il Ctu ha rilevato che dalla documentazione fornita dall’Amministratore dello stabile risulta a carico dell’esecutata una quota insoluta di € 2.265,55 delle spese condominiali della gestione antecedente al 26/11/2025, nonché spese di gestione previste per l’esercizio ordinario - preventivo anno 2026 di € 837,98; risultano spese di riscaldamento della gestione dal 14/06/2025 al 13/06/2026 di € 1.288,52, delle quali € 981,26 dell’esercizio antecedente e € 307,26 della gestione 2025/2026. Risultano deliberate spese straordinarie a carico dell’unità di € 238,01 per sostituzione funi di trazione e fune paracadute ascensori; alla data della Ctu non risultavano procedimenti giudiziari pendenti per le spese condominiali.

Attestazione di Prestazione energetica: E’ presente l’APE redatto dal Tecnico Certificatore Ing. RIVETTI Edoardo, codice identificativo n. 2026 102241 0031 del 21 aprile 2026, valido fino al 21 aprile 2036, dal quale risulta che l’unità abitativa ricade in “classe D” di prestazione energetica.

Situazione occupazionale: L'immobile risulta occupato dall'esecutata; è, pertanto, da ritenersi libero al decreto di trasferimento.

L'immobile di cui al Lotto Unico risulta meglio descritto nella CTU in atti (perizia Geom. Michele GREGORIO), consultabile sui siti internet elencati nel presente avviso, a cui si rinvia e che si dà per conosciuta dall'eventuale aggiudicatario.

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA E CONDIZIONI DI GARA

LOTTO UNICO:

1) Prezzo base € **35.000,00** - Offerta minima: € **26.250,00**; Vendita soggetta ad imposta di registro;

2) rilanci minimi in caso di gara: € 1.000,00;

3) termine di pagamento: non superiore a 120 giorni;

4) cauzione 10% del prezzo offerto;

5) iban per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo: **IBAN IT91M0883330260000000016406 intestato a Esec. Imm.re n. R.g.e. 130/2023 - Tribunale di Asti, in essere presso la BANCA TERRITORI DEL MONVISO S.C., Filiale di San Bernardo di Carmagnola (TO);**

6) nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara **non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate con modalità telematiche previste nel presente avviso, **entro le ore 12 di mercoledì 18 novembre 2026**, ossia il giorno prima dell'udienza di vendita e apertura delle buste telematiche e verifiche delle offerte ivi contenute.

UDIENZA DI VENDITA – APERTURA BUSTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'audizione delle parti e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato, Avv. Candida Bodrero, presso il suo studio in Carmagnola, Largo Umbria n. 44.

La data d'udienza di vendita e per l'apertura delle buste telematiche è fissata per **giovedì 19 novembre 2026 alle ore 16,00**, a cui dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o un creditore munito di titolo esecutivo.

In presenza di più offerte valide avrà inizio la gara la cui durata è fissata in giorni 6 (sei) con inizio giovedì 19 novembre 2026 e termine martedì 24 novembre 2026 ore 12, salvo eventuali prolungamenti come infra descritti.

In assenza di offerte (o qualora queste non fossero accoglibili e/o valide) e di istanze di assegnazione, sarà ordinata nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, verranno trasmessi gli atti al Giudice dell'Esecuzione qualora il prezzo base di vendita sia inferiore al 30% del prezzo base indicato nel primo esperimento di vendita.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

In conformità a quanto disposto dall'ordinanza di delega, si prevede che:

A) il gestore della vendita telematica sia la società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**;

B) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito **www.spazioaste.it**;

C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato, ovvero Avv. Candida Bodrero.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato**, personalmente od a mezzo di procuratore legale, il quale può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. all'uopo munito di idonea procura rilasciata per atto pubblico.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte 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 del gestore della vendita telematica; sul quale

saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura. 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 di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente all’udienza telematica e sopra già indicato, inviandolo 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 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.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

- I dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non ha un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta.
- Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 ex art. 579, ultimo comma, c.p.c....

L’offerente dovrà altresì indicare se trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni previste per l’acquisto di prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese poste a carico dell’aggiudicatario, ex art. 2, comma 7 del D.M. n. 227/2015).

L’offerta dovrà altresì contenere:

- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione);
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati, a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto intestato a Tribunale di Asti Esecuzione immobiliare **RGE 130/2023**, in essere presso la **BANCA TERRITORI DEL MONVISO S.C., Filiale di San Bernardo di Carmagnola (TO), al seguente IBAN IT91M0883330260000000016406**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito del gestore della vendita telematica.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione Lotto Unico", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

ESAME OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

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

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 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:

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base, aggiudicherà l'immobile all'offerente, salvo che ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente in verbale) o che 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 sull'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

Non è consentito l'inserimento di importi decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal giorno giovedì 19 novembre 2026 a martedì 24 novembre 2026, ore 12.

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

Una volta decorso il termine temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante o tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale del gestore della vendita telematica unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto dei oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito, entro dieci giorni, ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, a sensi dell'art. 504 c.p.c. e art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per effetto delle aggiudicazioni in precedenza effettuate sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali risultanti dagli atti.

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 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare le spese legate al trasferimento del bene, che il delegato gli comunicherà.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista delegato copia del bonifico effettuato.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. e pertanto verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione.

Contestualmente al versamento del 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 del decreto di trasferimento.

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.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/9/93 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 quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario della procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una predisposizione 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 d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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

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

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio)

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

1. Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal Geom. Michele GREGORIO (di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); consulenza che qui viene integralmente richiamata e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti, nonchè nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.

2. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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.

3. Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi escluso per legge.

4. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione del decreto di trasferimento, volturazione a catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 5 c.p.c. e quindi onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura le altre spese.

5. Ogni offerente dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione, ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del Tribunale.

6. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Corso Francia n. 81, TORINO - 10138, recapito telefonico per informazioni Tel. 011.485338 / 011.482822 / 011.488913 cellulare 366.4299971, e-mail per richiesta visite: richiesteviste.asti@ivgpiemonte.it. Per comunicazioni: immobiliari@ivgpiemonte.it; pec: ifir560@pec.ifir.it

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito l'Istituto onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà:

- (a) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- (b) pubblicato, almeno 45 giorni della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, unitamente all'ordinanza del Giudice e alla copia della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astalegale.net

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, avverranno a cura del professionista delegato Avv. Candida Bodrero presso il suo studio in Carmagnola, Largo Umbria n. 44, ove saranno anche consultabili gli atti relativi alla vendita, previa prenotazione (e mail anche per eventuale richiesta di informazioni: candida.bodrero@legaliditorino.it; pec candida.bodrero@ordineavvocatialba.eu).

Carmagnola, lì 10 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Candida Bodrero