

Esecuzione immobiliare N.R.G. 2019/133

Giudice dell'Esecuzione: dott. Gian Andrea Morbelli

Professionista Delegato alla vendita: Notaio Luigi Corino

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

Il sottoscritto Notaio Corino Luigi (c.f. CRNLGU82E20L219D, PEC: luigi.corino@postacertificata.notariato.it) con studio in Alba (CN), Corso Langhe n.7, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art.591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott. Gian Andrea Morbelli in data 12 giugno 2025, al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. R.G. 2019/133 Tribunale di Asti,

AVVISA

che il giorno 20 gennaio 2026 alle ore 12:00 avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN), - Corso Langhe n.7, la **vendita telematica asincrona**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematiche Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dei seguenti immobili:

LOTTO UNO

In Comune di ASTI (AT), Corso Savona n.274/C:

appartamento al piano primo (secondo fuori terre) comprendente soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere, bagno con antibagno, cucina, terrazzo, centrale termica, sgombero e balcone;

tale unità è censita a catasto fabbricati come segue:

Sezione Urbana AT, foglio 107, particella 1007, subalterno 14, zona censuaria 2, cat. A/2, cl.4, vani 7, RC euro 260,29.

Il bene, come sopra descritto, confina con i subalterni 13, 9, 8.

Trattasi di un alloggio sito in un fabbricato condominiale raggiungibile da Corso Savona, immediatamente dopo l'attraversamento del ponte sul fiume Tanaro, con accesso dal cancello carraio ubicato sul corso stesso al civico 284.

L'ingresso all'appartamento che si sviluppa su una manica ad L, avviene su un ampio soggiorno piuttosto luminoso dal quale è possibile mediante una portafinestra accedere ad un ampio terrazzo collegato anche al vano cucina, un antibagno e bagno completano la zona a giorno.

Sulla sinistra rispetto all'ingresso un disimpegno permette l'accesso alla zona notte con due camere da letto un ampio bagno ed un vano ripostiglio.

I serramenti sono in alluminio anodizzato colore bianco con vetrocamera il sistema oscurante avviene mediante tapparelle colore grigio chiaro; le soglie e i davanzali in pietra grigio scuro screziata a spigolo vivo;

le porte interne sono a pannello pieno in legno scuro tipo noce;

la pavimentazione è in piastrelle di grès posate in diagonale colore beige chiaro, dimensioni standard 30x30 cm, mentre i bagni si differenziano per i toni grigio perla e acqua marina, con rivestimenti ad altezza porta quindi circa 220cm;

le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore chiaro per quasi tutte le stanze tranne una parte di una delle due camere da letto e la sola parte di ingresso dai toni pastello accesi, l'altezza interna è di 287 cm.

In molti punti della casa dal soggiorno alla camere da letto si notano, in modo particolare negli angoli tra l'orizzontamento del soffitto e parete, copiose macchie nere che possono essere fatte risalire ad ambienti umidi sottoposti probabilmente ad infiltrazioni che nel tempo, per la mancanza di un corretto isolamento termico e/o areazione, ha generato l'insorgenza di muffe.

L'ampio terrazzo esterno ubicato a Nord-Est, accessibile dal soggiorno e dal locale cucina così come il balcone che si trova sul lato Nord-Nord-Ovest accessibile dalle camere da letto e bagno e piastrellati con marmette quadrate chiare, denotano patine biologiche appartenenti alle famiglie di muschi e licheni che hanno intaccato anche parte delle pavimentazioni rendendola pericolosamente scivolosa. Questi muschi di formano proprio in presenza di ambienti umidi e ombreggiati. Anche la ringhiera in ferro che delimita i terrazzamenti presenta le stesse macchie.

Il riscaldamento è individuale con caldaia a condensazione, di recente sostituzione, il sistema radiante avviene mediante elementi in ghisa, il locale tecnico si trova adiacente al soggiorno con ingresso dal terrazzo posto a Nord-Est.

Il fabbricato è stato edificato tra gli anni 1965/1968 presenta caratteristiche strutturali e materiali simili, murature a cassa vuota, volte e travetti prefabbricati, plinti isolati esternamente intonaco al civile e/o tamponamento in paramano con porzioni di rivestimento in terrese di klinker bicolore, zoccolatura in pietra tipo luserna.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU incaricato dal Giudice, a seguito di attenta analisi dell'estratto di mappa e della planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, contestualmente ai sopralluoghi effettuati ha riscontrato la rispondenza alla situazione planimetrica catastale.

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile si colloca nell'AREA del P.R.G.C. di Asti (AT) in zona D10.n "Aree produttive consolidate a prevalente destinazione industriale e artigianale" Art.23 N.T.A.

Le destinazioni d'uso ammesse (art.6 n.t.a.) produttiva artigianale, industriale, commerciale per la vendita al dettaglio, in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni, per l'esercizio del commercio al dettaglio, direzionale, sportive e per l'impiego del tempo libero, residenziale (limitatamente al servizio dell'attività insediata), fermo restando le condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art.11 n.t.a.) (tavv.19n. e 23n.).

Il P.R.G. individua e determina, anche in estensione, le fasce di rispetto previste a tutela di specifiche entità, il fabbricato di cui in oggetto ricade altresì nelle "fasce di rispetto e fasce fluviali del P.A.I." Art.10 N.T.A. art.12. Le fasce di rispetto fluviale per i corsi d'acqua di cui all'allegato A alla L.R. 30.04.1996 n.23 (fiume Tanaro, Torrente Bobore, Torrente Versa e Torrente Triversa) coincidono rispettivamente con la fascia A del PAI per il fiume Tanaro e con il limite della fascia di esondazione a pericolosità molto elevata (EeA) per i restanti torrenti.

E ancora in riferimento all'Art.11 quali "Aree soggette a vincoli di tutela idrogeologica, paesistica, geomorfologica e boschive":

Classe III b1.1 – aree urbanizzare o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994 classificate IIIa-IIIb nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma (sottoclassi 1a-4): attualmente in condizioni di moderata pericolosità idrogeologica e di rischio, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena (potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici da acque a bassa energia e altezza), che non necessitano di opere di difesa sia perché non necessarie alla luce di recenti studi idraulici, sia perché le opere sono già state eseguite.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito di verifica effettuata presso gli UFFICI DEL SETTORE Urbanistica, Edilizia Privata del Comune di Asti (AT) e Archivio storico di Asti, il CTU ha accertato che, relativamente all'immobile comprendente l'unità in oggetto, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n.211 del 05/03/1968 su domanda del Sig. Nebiolo Adriano – per costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e deposito-esposizione in Asti Corso Savona, strada stat.Turchino;
- DIA (Domanda di Inizio Attività) n.2029 prot.gen.n.43564 del 18/11/1996 per "opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo consistenti in tramezzatura interna per la realizzazione di n.2 unità abitative a servizio dell'insediamento produttivo, nel fabbricato in Asti, corso Savona n.284 identificato al fg.107 mappale 324 sub 4" (oggi mappale 1007).

Dal confronto tra gli elaborati grafici visionati e lo stato di fatto, rilevato in occasione del sopralluogo, il CTU ha riscontrato che in riferimento al Permesso di costruire n.211 del 05/03/1968 e in seguito alla DIA del 18/11/1996 n.2029 in riferimento alla costruzione e relative opere di manutenzione straordinaria dell'alloggio in Corso Savona n.284, non risulta la formazione di un locale tecnico con accesso sempre dal terrazzo dell'abitazione.

Le opere riscontrate, per le quali non è depositata alcuna richiesta di permesso, possono essere facilmente sanabili con una SCIA in sanatoria da presentare presso gli uffici tecnici del Comune di Asti.

POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

In sede di accertamento e sopralluogo l'immobile risulta abitato dall'esecutato nonché come sede residenziale.

Non è presente alcun contratto di locazione.

VINCOLI SULL'IMMOBILE

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli artistici, storici e alberghieri.

IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Il bene oggetto di pignoramento in corso Savona n.274/C -284 è un appartamento facente parte di una porzione di fabbricato che accoglie due appartamenti al piano primo e un locale a commerciale al piano terra.

L'accesso alle due unità abitative avviene dal piano terra tramite una scala condominiale quindi soggetto a spese ordinarie di gestione e spese straordinarie (relative a interventi occasionali). Non vi è un amministratore condominiale.

IMPOSTE DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

Il regime fiscale in cui rientra l'immobile pignorato è quello della vendita soggetta ad imposta di registro, avendo ad oggetto vendita di immobile ad uso abitativo di titolarità di persona fisica.

PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

Il CTU ha accertato che l'immobile censito al NCEU – Sezione AT, Foglio 107, particella 1007 subalterno 14, zona censuaria 2, cat.A/2, non appartiene ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a.b.c. del decreto legislativo n.192/2005 [a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art.136, comma 1 lettere b) e c) del D.Lgs. 22/01/04 n.42 recante il codice dei beni culturali e del paesaggio; b) i fabbricati industriali, artigianali ed agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati], come modificato in G.U. n.158 del 10/07/09 allegato A numero 2 e che non appartiene ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione

attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.431/1965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/09) allegato a n.5.2: “a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d.e.f. [d) al comma 3, dopo la parola “edifici” sono inserite le seguenti: “e di impianti”; e) al comma 3), lettera a) dopo le parole: “recante il codice dei beni culturali e del paesaggio” sono aggiunte, in fine, le seguenti: “nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici”; f) al comma 3, dopo la lettera c) è aggiunta la seguente: “c-bis) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile”.] e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici; b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze di processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) fabbricati isolati con una superficie utile totale non inferiore a 50 metri quadrati; d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili all'effetto dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture assimilabili a quelli elencati; e) edifici dichiarati inagibili; si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente); f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (Art. 17/20 legge regionale 28 (03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).”

L'articolo 6, comma 3 del decreto legislativo n.192/2005 stabilisce che “Nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autentica”.

L'articolo 2 comma 2 lettera c) del decreto legislativo 26/11/06 n.311 apporta la seguente modifica all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192 “... a decorrere dal 1° luglio 2009 alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso”.

L'articolo 2 comma 3 della Legge Regionale del Piemonte 28 maggio 2007, n.13 recita: “ Agli edifici di nuova costruzione, a tutti quelli oggetto di ristrutturazione, di qualunque superficie utile, nonché in tutti i casi di compravendita o locazione degli edifici, si applica la certificazione energetica”.

In virtù di quanto sopra esposto, poiché il CTU non ha l'abilitazione al rilascio di attestati di certificazione energetica, ha provveduto ad incaricare altro tecnico qualificato e regolarmente iscritto all'elenco della Regione Piemonte per il rilascio del medesimo.

Si premette che l'attestato è stato redatto sulla base delle informazioni rilevate in loco e soprattutto fa riferimento allo stato attuale dei luoghi.

A tale proposito si riportano i termini di Legge: D.Lgs 192/05 Art. 6 comma 5: "L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

Nello specifico il DM 26/06/2009 Linee Guida Art. 6 comma 4 dice che l'APE viene aggiornato:

- a) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;
- b) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti;
- c) ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio.

Si conclude specificando che l'edificio in questione risulta essere:

- Alloggio al piano primo in Corso Savona, 274/c in classe energetica E.

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 annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi solidi e fin qui praticati, fissi ed infissi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero stabile, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atto (visionabile sui siti in calce evidenziati) e che dal presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risanamento, indennità o riduzione del prezzo.

*** **

Il predetto immobile risulta meglio descritto in sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

PREZZO DELLA VENDITA

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNO è fissato in complessivi euro 70.400,00(settantamilaquattrocento virgola zero zero).
2. L'offerta minima non potrà essere inferiore ad euro 52.800,00 (cinquantaduemilaottocento virgola zero zero) (ciò in quanto ai sensi dell'art.571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base).
3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
4. Rilanci minimi in caso di gara: euro 1.000,00(mille virgola zero zero).

*** **

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva.

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, con le modalità di seguito riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita (pertanto entro le ore 12:00 del giorno 19 gennaio 2026), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 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 abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 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 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 giudica), 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'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:

- 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 legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del 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, copia del provvedimento di autorizzazione,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se 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 ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso la Banca d'Alba Credito Cooperativo SC (IBAN IT86R0853022505000000294094); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva N.R.G. 2019/133, lotto n.1 – versamento cauzione", dovrà esser 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".

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 e senza interessi) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti telematici all'udienza di vendita 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 il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente 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;
- (n.b.: 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 un'unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) Se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'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 (da indicarsi in ogni caso espressamente 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 ed agli adempimenti consequenziali.

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il professionista delegato aprirà la gara 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 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.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni e pertanto durerà dal giorno 20 gennaio 2026 alle ore 12:00 al giorno 26 gennaio 2026 alle ore 12:00.

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 lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio 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 di 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 altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

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).

Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) 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.

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. 1/9/93 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.

Qualora 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 dovrà aver già 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 c/c della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una 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 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 dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

CUSTODIA

Gli interessati potranno visionare gli immobili della presente ordinanza contattando il custode
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – CORSO FRANCIA N.81, TORINO 10138

Telefono: 011/485338-011/482822-011/488913

Cellulare: 366/4299971

e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it – che potrà avvalersi della collaborazione del perito stimatore.

Gli interessati hanno la facoltà di contattare il suddetto liquidatore per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per l'eventuale visita agli immobili stessi.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. al seguente recapito:

- telefono "staff vendite": 0586/20141

Il sopra indicato recapito è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP – Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, unitamente alla relazione peritale comprensiva di fotografia e planimetria.



*** **



Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

Alba, il 6 novembre 2025.



Il Professionista Delegato
Notaio Corino Luigi



