

Via Manzoni, n. 2
12051 ALBA (CN)
Tel. e Fax 0173/440234

PEC: emanuele.pittatore@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare Reg. Es. Imm. 138/2023

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 138/2023 del Tribunale di Asti**, il sottoscritto avv. Emanuele Pittatore, con studio in Alba (Cn), Via A. Manzoni n. 2, quale Professionista Delegato alle Operazioni di Vendita relative all'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, dott. Giuseppe Amoroso, in data 27/05/2025

AVVISA

che il giorno **22 gennaio 2026 ore 16:00** avrà luogo, avanti al Professionista Delegato Avv. Emanuele Pittatore, presso il proprio studio in **Alba (Cn), Via A. Manzoni n. 2**, la

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

dei seguenti immobili, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. in combinato disposto con il D.M. Giustizia n. 32/2015. A detta udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo o farsi sostituire mediante apposita delega scritta (con ogni più ampia facoltà per il sostituto, ivi compresa quella di accettare le offerte minime eventualmente formulate e di richiedere i successivi ribassi in caso di vendita deserta) da trasmettersi all'indirizzo emanuele.pittatore@ordineavvocatialba.eu. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 597 e 485 c.p.c., **la mancata comparizione delle parti all'udienza comporterà l'implicita approvazione alla sua prosecuzione e l'apertura dell'asta sulla base delle offerte pervenute: trattandosi di vendita telematica, le parti potranno accedere all'aula virtuale d'udienza formulando apposita richiesta sul sito che gestisce la gara.**

LOTTO UNICO

Per la quota di proprietà di ½ ciascuno dei debitori eseguiti in regime di comunione dei beni, in Comune di Montafia (At), Via Umberto Primo n. 11:

Catasto Fabbricati del Comune di Montafia (At)

- Fg. 3, Part. 4, Sub. 3, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 6 vani, RC 204,52

Annotazioni di immobile: con diritto alla corte mappale 5

Catasto Terreni del Comune di Montafia (At):

- Sezione B Fg. 3, Part. 4, Ente Urbano

Descrizione

L'immobile si trova nel cuore della frazione Bagnasco, una piccola e tranquilla borgata collinare del comune di Montafia, in provincia di Asti.

Il fabbricato oggetto di stima si presenta come una casa di corte a due piani fuori terra, in aderenza con altre abitazioni simili, disposte in linea e poste verso il fondo di un gruppo di case con cortili comuni e diritti di passaggio su proprietà altrui.

Internamente il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra: piano terreno e piano primo.

Piano terreno

Il piano terreno è composto da quattro ambienti principali, oltre al vano scala interno. La distribuzione è la seguente:

- Locale di sgombero, con altezza interna piana pari a 2,25 m. L'ambiente, di forma irregolare, si affaccia sulla corte posta sul lato sinistro dell'immobile, identificata al Catasto con il subalterno 7, di proprietà dei debitori, e dispone di un accesso indipendente.
- Bagno, con altezza interna pari a 2,25 m. È ubicato in aderenza al fabbricato confinante e presenta una finestratura rivolta verso l'area cortilizia di proprietà dei debitori, identificata con il subalterno 6. Esso è dotato di wc, bidet, lavabo doppio e vasca.
- Soggiorno, con altezza interna piana pari a 2,45 m. Si tratta di un locale di forma regolare, con finestratura rivolta verso sud.
- Cucina, con altezza interna variabile da 2,35 m a 2,53 m, caratterizzata da un soffitto a volta a botte con testate a padiglione in mattoni a vista e da una finestratura. Il locale è situato accanto al soggiorno e risulta accessibile tramite un piccolo disimpegno centrale dove è presente l'ingresso principale e la scala interna che collega al piano superiore. Piano primo Il piano primo ospita la zona notte, composta da tre camere da letto, così disposte:

Piano primo

Il piano primo ospita la zona notte, composta da tre camere da letto, così disposte:

- Camera da letto, con altezza interna piana pari a 2,70 m, di ampie dimensioni, dotata di finestratura rivolta verso l'esterno e una luce con blocchi vetrati. Essa presenta alcuni segni di umidità su una parete.
- Camera da letto, con altezza interna variabile tra 2,32 m e 2,60 m, caratterizzata da soffitto in legno d'epoca con motivi decorativi che necessita di manutenzione sulle finiture nella tinta, ma probabilmente anche di un controllo strutturale, posta sul lato sinistro rispetto alla scala.
- Camera da letto, con altezza variabile tra 2,20 m e 2,45 m, con volta ad arco intonacata, collocata sul lato destro rispetto al corpo scala. Dotata di portafinestra rivolta verso l'esterno. Le ultime due camere da letto sono collegate tra loro anche tramite un balcone che si affaccia sull'aia

comune, identificata al Catasto con il subalterno 5. Il balcone è dotato di una struttura portante in legno e un parapetto in metallo con maglie semplici. Tutti gli ambienti del piano primo sono accessibili tramite una scala interna centrale e sono distribuiti in modo funzionale attorno al vano scala. È inoltre presente un accesso al sottotetto, caratterizzato da altezze ridotte, non abitabile e non utilizzabile come vano accessorio, destinato esclusivamente a uso tecnico/di solaio.

L'immobile non è dotato di un impianto di riscaldamento vero e proprio, in quanto non è presente una caldaia né le relative tubazioni e radiatori.

Non è presente l'allaccio al gas di rete, né un serbatoio GPL.

NOTA BENE:

Si segnala e precisa che il CTU, nella relazione di perizia, ha rilevato quanto segue.

Oltre all'immobile oggetto di pignoramento meglio descritto ed individuato nel presente avviso di vendita, risultano di proprietà degli esecutati anche altre 4 unità immobiliari di cui tre censite al NCEU del Comune di Montafia (At) al Fg. 3, particella 4, sub. 5-6-7. Tali unità rappresentano tre aree urbane F/1, delle quali, in particolare, i sub. 6 e 7 sono in comproprietà tra gli esecutati e costituiscono l'area cortilizia di stretta pertinenza dell'unità residenziale. Il sub. 5, invece, rappresenta un'area di camminamento per l'accesso posteriore al fabbricato, in comproprietà tra gli esecutati e soggetto estraneo alla presente procedura.

Risulta inoltre un'unità immobiliare censita al NCT al Fg. 3, particella 753, rappresentante un'area rurale adiacente alla corte comune mappata come 5, sempre di proprietà degli esecutati.

SI PRECISA CHE TALI AREE NON RISULTANO PIGNORATE E NON SONO PERTANTO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.

LA PROPRIETÀ DELLE STESSE È IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.

Dati Catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Montafia (At)

- Fg. 3, Part. 4, Sub. 3, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 6 vani, RC 204,52

Annotazioni di immobile: con diritto alla corte mappale 5

Catasto Terreni del Comune di Montafia (At):

- Sezione B Fg. 3, Part. 4, Ente Urbano

Coerenze

Sub. 3: L'immobile, partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con il prospetto su area verde privata identificata al Mapp. 4 sub. 6, con un'unità immobiliare in aderenza, simile, situata al Mapp. 6, con prospetto su striscia di marciapiede privata al Mapp. 4 sub. 7 e corte comune al Mapp. 5. Infine, confina con area cortilizia privata al Mapp. 4 sub. 7 e striscia di cortile di passaggio al Mapp. 4 sub. 5.

Pertinenze

L'unità immobiliare non ha a disposizione una pertinenza con destinazione autorimessa.

Situazione occupazionale

Dalla perizia di stima del Geom. Marco Tommei si rileva che l'immobile è occupato dagli esecutati e quindi sarà considerato immediatamente libero al decreto di trasferimento.

Dati demaniali

Dalla CTU del geom. Marco Tommei si rileva che sui beni pignorati non sussistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sussistono vincoli demaniali o usi civici.

Situazione edilizia e difformità

Dalla perizia del Geom. Marco Tommei si evince quanto di seguito riportato.

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere stato edificato in data antecedente alla 1ª Legge Urbanistica Statale del 17 agosto 1942, n. 1150, e verosimilmente risalente all'inizio del XX secolo, se non a un'epoca precedente.

Si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata, così come rappresentata nell'elaborato grafico presentato in data 17/03/1987 con pratica n. 6/87, e dal tipo mappale di aggiornamento della mappa, con le misure dichiarate.

A.1) Rappresentazione grafica errata: È stata riscontrata una rappresentazione grafica errata delle dimensioni dei locali interni oltre ad alcune altezze libere. Rifacimento di solai con nuovi in laterocemento.

A.2) Modifica strutturale: È stata realizzata una modifica strutturale con l'inserimento di un pilastro di supporto al solaio in legno del soffitto della camera situata a ovest al piano primo.

PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE SANATORIE:

Si precisa che solamente dopo la redazione e la presentazione delle pratiche urbanistiche ed il relativo titolo a sanatoria si potrà avere certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso oltre che dei relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, spese tecniche e le procedure nonché le tipologie di pratiche da presentare e le normative potrebbero variare all'atto della presentazione delle pratiche nonché di conseguenza i relativi oneri e sanzioni.

Nella perizia del Geom. Marco Tommei, tuttavia, vengono evidenziate delle possibili soluzioni risolutive, che si riportano di seguito.

Per quanto specificato al punto A.1), il CTU ritiene che, non essendo presenti pratiche edilizie con misurazioni interne dichiarate, né documenti da cui si possano dedurre misurazioni (anche attraverso l'analisi delle tavole), le discrepanze riscontrate debbano essere considerate esclusivamente come errori grafici nella rappresentazione della planimetria catastale e non come difformità edilizie. Lo stato legittimo della consistenza, almeno per quanto riguarda l'ingombro esterno, è dimostrato anche dal tipo mappale n. 6/87, le cui misurazioni dichiarate risultano corrette rispetto a quanto rilevato dallo scrivente.

Per quanto specificato al punto A.2), il CTU ritiene che le difformità descritte essendo state presumibilmente realizzate successivamente al 1987, nello specifico riguardanti un pilastro di supporto al solaio in legno del soffitto della camera situata a ovest al piano primo, tali modifiche debbano essere considerate opere eseguite in assenza di alcuna autorizzazione edilizia. Pertanto, sarà necessario che l'aggiudicatario presenti un'apposita pratica di sanatoria.

Si ritiene possibile ottenere una sanatoria per le difformità descritte nei vari punti. In base alle Norme Tecniche di Attuazione nazionali e del Comune di Montafia, tali difformità configurano un abuso edilizio, per il quale è necessario richiedere la sanatoria mediante la presentazione all'Ufficio Edilizia e Urbanistica di una "S.C.I.A. a sanatoria", ai sensi dell'art. 37, commi 1-2-3, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. Tale procedura prevede il pagamento della relativa sanzione amministrativa pari ad € 1.032,00 € (costo presunto), in quanto l'intervento risulta rientrare negli interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, che comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032,00 euro.

ULTERIORI PRECISAZIONI:

- L'agibilità tecnica dell'immobile non è stata rilasciata in quanto l'edificio è antecedente al 1934, anno in cui con il R.D. n. 1265/1934, T.U. Leggi Sanitarie, è stato introdotto l'obbligo di rilascio del certificato di abitabilità. Successivamente, l'immobile ha subito delle modifiche che avrebbero richiesto il rilascio del certificato di abitabilità, tra cui la probabile costruzione del servizio igienico interno situato al piano terra, realizzato presumibilmente in data antecedente al 1967.

Tuttavia, non sono presenti elementi certi a supporto di tale datazione. Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, la predetta violazione prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 77 e € 464.

Ad oggi tale mancanza non impedisce comunque la commerciabilità dell'immobile.

- Il C.T.U. nella perizia di stima ha altresì dichiarato di non aver verificato, la presenza o meno della Denuncia Strutturale per le opere realizzate, né la successiva redazione del Collaudo Statico dell'intero fabbricato.

Ad oggi, l'eventuale mancanza della suddetta documentazione non preclude comunque la commerciabilità dell'immobile.

- Il CTU ha altresì rilevato che alcune solette sono state rifatte, risultando piane e in latero-cemento, sicuramente non originali.

Se non fosse stata eseguita la denuncia strutturale per il rifacimento di tali solette, in difformità con quanto previsto dalla normativa a partire dal 1939, l'aggiudicatario, nel caso di presentazione della sanatoria, dovrà incaricare un tecnico che rediga una denuncia strutturale tardiva o una relazione strutturale.

- L'immobile risulta privo delle dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario e termico. Inoltre, le stufe e le relative canne fumarie risultano prive dei relativi libretti e dichiarazioni di regolarità.

Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.

Vincoli artistici-storici

Dalla CTU del Geom. Marco Tommei si rileva che l'immobile oggetto di vendita NON è soggetto a vincoli storici o artistici, ovvero di altra tipologia.

Vincoli e oneri di natura condominiale

Dalla CTU del Geom. Marco Tommei L'immobile non è costituito in condominio pertanto non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

Ulteriori precisazioni

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i singoli beni si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato negli elaborati peritali di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia dei vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

* * * * *

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- **Euro 24.300,00 (ventiquattromilatrecento/00) per il LOTTO UNICO.**

- **L'offerta minima**, a norma dell'articolo 571 c.p.c., può essere pari al 75% del prezzo base, ossia pari ad **euro 18.225,00 (diciottomiladuecentoventicinque/00).**

- Le offerte possono essere effettuate in aumento minimo pari ad **euro 1.000,00.**

Si precisa che sia l'offerta 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 lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**

- l'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 21 gennaio 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 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'art. 12 comma 5 del D.M. 32/2015.

- In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e 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 colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

- 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 Iva, residenza e domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa trasmessa via 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 può essere presentata da persona da nominare a norma dell'art. 579 c.p.c.

Si precisa che soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare a norma dell'art. 579 comma 3 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 tali dichiarazioni successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma settimo del D.M. 227/2015) e l'ammontare degli oneri fiscali.

- 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 (Professionista Delegato);
- la data e l'ora fissati 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 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;
- il 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 minorenni, 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 l'offerente è 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 Part. Iva, il legale rappresentante e i poteri conferiti all'offerente se diverso dal legale rappresentante, nonché da fotocopia di valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerta è formulata da più persone (coniugi in separazione dei beni, conviventi, soci, coniugi che intendono intestare pro quota il bene), 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;
- se l'offerta è formulata per tramite di un qualsiasi professionista o di un presentatore – pena la sua inammissibilità - dovrà essere allegata copia della procura notarile e della scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale in favore del soggetto che sottoscrive o che presenta l'offerta, al fine di verificare l'esistenza dei relativi poteri in capo al presentatore/offerente; pertanto, ogni diverso tipo di procura non sarà considerata valida e la domanda sarà esclusa dalla gara;
- nel caso in cui l'offerta sia formulata da avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c. dovrà essere allegata la procura notarile (eventualmente epurata dei dati sensibili del mandante) per consentire la verifica della sussistenza dei relativi poteri in capo all'avvocato e presentatore dell'offerta: la dichiarazione di nomina della persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà quindi essere depositata in cancelleria - entro tre giorni dall'aggiudicazione - allegando l'originale della procura notarile.

- L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, avente il seguente codice IBAN: IT49P0608522500000000030428 acceso presso Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.. Il bonifico con causale “Proc. Esecutiva n. 138/2023 RGE, lotto unico versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 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 tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

L'omessa allegazione del bollo non comporta l'invalidità dell'offerta ma, nel caso in cui non fosse successivamente inviata alla pec del Delegato, comporterà la segnalazione da parte della Cancelleria all'Agenzia delle Entrate con conseguente irrogazione di sanzioni (“Nel caso di omesso versamento dell'imposta da bollo dovuta all'origine si applica una sanzione che va dal 100% al 500% e, quindi da € 16,00 a € 80,00”).

ESAME DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverrà il giorno **22 gennaio 2026, 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 saranno effettuati 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;
- 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 nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il Professionista Delegato 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 delibazione 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 offerte minime in aumento di importo pari a **€ 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 durata di **6 giorni** con inizio il **22 gennaio 2026** subito dopo l'espletamento

delle verifiche sulla regolarità della domanda, degli allegati e del bonifico sul conto ed avrà termine il **27 gennaio 2026 alle ore 16:00**, 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 e a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, l'elenco delle offerte in aumento e 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 o 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):

- 1) maggior importo del prezzo offerto;
- 2) a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione versata;
- 3) a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- 4) 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, dedotto il bollo, tramite bonifico sulle 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.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. Att. c.p.c. qualora, per effetto delle aggiudicazioni di uno o più lotti sia stata già conseguita la somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese così come risultanti dagli atti.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

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.

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

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista Delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

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 e 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 1/09/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro 15 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 addetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.lgs 1/09/93 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 c/c 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 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 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 altresì che l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., dovrà, nel termine di decadenza del saldo prezzo e a pena di decadenza dall'aggiudicazione, rilasciare al Delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21/11/2007 n. 231.

SI PRECISA CHE

- nel caso in cui non ci siano istanze di assegnazione o non siano accoglibili e non siano pervenute offerte valide, verrà disposta nuova vendita con prezzo base d'asta, eventualmente a prezzo ridotto 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, 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. Geom. Marco Tommei nella relazione di consulenza tecnica che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale da intendersi qui trascritta, consultabile sui siti internet infra 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 che 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 compreso per l'eventuale esistenza di eventuali vizi, difformità e/o mancanza di qualità, qualsivoglia onere di qualsivoglia genere (ivi 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 CTU, 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 CTU 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.

- Tutte le attività che ai sensi dell'art. 571 e segg. C.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o avanti il G.E., o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Emanuele Pittatore, delegato alle operazioni di vendita, presso il

proprio studio in Alba, Via A. Manzoni n. 2 (Tel. 0173/440234 - mail avv.emanuelepittatore@stepmail.it) il quale, a chi ne faccia richiesta, trasmetterà copia della relazione di stima e i relativi allegati e dove si potranno ottenere maggiori informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico.

- Custode del compendio pignorato: Istituto Vendite Giudiziarie in Torino Strada Settimo n. 399/15 (Tel. **011485338/0114731714** - fax **0114730562** - cellulare **3664299971**, e-mail **immobiliari@ivgpiemonte.it**).

- Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite 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. e a copia della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sarà pubblicato sui siti internet **www.giustizia.piemonte.it**, **www.astegiudiziarie.it**, **www.tribunale.asti.giustizia.it**

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.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Tutte le informazioni relative all'immobile sono reperibili senza spese presso lo studio del Professionista Delegato e presso il Custode Istituto Vendite Giudiziarie in Torino Strada Settimo n. 399/15 (Tel 011485338/0114731714 - fax 0114730562 - cellulare 3664299971, e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it).

Alba, lì 06 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuele Pittatore