

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

EX ART. 570 C.P.C.

Esecuzione Immobiliare n° 148/2018 RGE

G.E. Dott. Gian Andrea MORBELLI

Delegato Avv. Claudia APPENDINO

Vendita senza incanto: 04/11/2026 h. 16.00

[REDACTED] (C.F. e P.IVA: [REDACTED]), società per la cartolarizzazione dei crediti costituita ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione, con sede legale in [REDACTED], in persona della procuratrice e mandataria [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] 1, in persona del legale rappresentante pro tempore, nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe assistita, rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente dall'Avv. Alessandro Barbaro e dall'Avv. Andrea Aloï, entrambi del Foro di Messina, ed elettivamente domiciliata, quale domicilio fisico, presso lo studio del primo in Messina, Via Antonio Bonsignore n. 1, e, quale domicilio digitale attribuito ex lege, all'indirizzo PEC: *avvalessandrobarbaro@puntopec.it*

= CREDITRICE PROCEDENTE =

nella esecuzione immobiliare contro

[REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED] e res. in [REDACTED], domiciliato *ex lege* presso la Cancelleria del Tribunale di Asti *= DEBITORE ESECUTATO =*

§§§

La sottoscritta Avv. Claudia Appendino, con studio in Alba (Cn), Via Cerrato n. 1, quale Professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n° 148/2018 RGE, giusta delega 02/08/2025, comunicata il 04/08/2025, dato atto che, in relazione alle modalità della vendita telematica asincrona in questione, il Giudice ha disposto che:

- A) il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- B) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;
- C) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il sottoscritto professionista delegato, dato atto che:
 - 1) la vendita senza incanto fissata al 15/07/2026 è andata deserta;
 - 2) a tale vendita il creditore procedente ha chiesto la fissazione di nuova vendita a prezzo ribassato "nei limiti di legge";

VENDITA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

descrizione sintetica

dell'immobile costituito da un'abitazione di tipo economico situata al piano terra ed al piano primo con cortile di pertinenza di circa 18 mq.

• Abitazione di tipo economico

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Buttigliera d'Asti (AT) come segue:

- **Foglio 3, Particella n. 541**, cat. A/3, classe U, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 83 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 76 mq., Rendita catastale €. 171,98, Indirizzo Via Dottore Lorenzo Girola n. 25, piano T-1.

Il C.T.U. ha precisato che in data 31/03/2009 l'unità immobiliare di cui sopra ha subito una variazione catastale dovuta ad una *"diversa distribuzione degli spazi interni"* con pratica DOCFA n. AT0048646 in atti dal 31/03/2009.

In precedenza l'unità immobiliare in questione era identificata sempre al Catasto Fabbricati del Comune di Buttigliera d'Asti (AT) come segue:

- **Foglio 3, Particella n. 541**, cat. A/3, classe U, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale €. 210,20, Indirizzo Via Canonico Bosso n. 22, piano T-1.

Per effetto della predetta variazione catastale, sono stati aggiornati la planimetria catastale, il numero dei vani, la rendita catastale attribuita e l'indirizzo dell'unità immobiliare in questione.

Inoltre, in data 04/06/2025 il Catasto ha effettuato una variazione toponomastica che ha ulteriormente aggiornato l'indirizzo dell'immobile.

Detto immobile insiste su area censita al Catasto Terreni del Comune di Buttigliera d'Asti al F. 3, particella n. 541, ente urbano, ha. 00.00.74.

L'immobile in questione risulta catastalmente intestato a:

██████████, n. a ██████████ il 1 ██████████, C.F.: ██████████, Proprietà 1/1

e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo a ██████████

• Ente Urbano

Identificata al Catasto Terreni del Comune di Buttigliera d'Asti (AT) come segue:

- **Foglio 3, Particella n. 541**, ente urbano, sup. 74 mq.

Con riferimento alla data di redazione del proprio elaborato il C.T.U. aveva appurato che l'unità immobiliare in questione era nella disponibilità di terzi in forza di contratto di locazione decorrente dal 01/03/2016, con prima scadenza al 29/02/2020 e seconda scadenza al 29/02/2024.

Con apposita relazione del 13/01/2026 il Custode ha dato atto che il terzo conduttore gli ha dichiarato verbalmente che, intendendo recedere dal predetto contratto di locazione, ha riconsegnato le chiavi alla famiglia dell'esecutato, riservando di acquisire dal terzo conduttore dichiarazione scritta di conferma.

In ogni caso, poichè la seconda scadenza del contratto si è verificata quando l'immobile era già stato pignorato il contratto non sarebbe comunque opponibile alla procedura.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che il bene sia da considerarsi libero al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento.

DESCRIZIONE DEI BENI DI CUI AL LOTTO UNICO

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO

Ubicazione

L'immobile oggetto di vendita è ubicato in Buttigliera d'Asti (AT) a circa trentacinque chilometri da Asti ed a circa quaranta chilometri da Torino.

Il fabbricato interessato si trova in un piccolo nucleo, con comodo accesso dalle vie pubbliche adiacenti (via Canonico Bosso e via Dott. Girola).

L'area circostante è destinata ad un prevalente uso rurale ed è urbanizzata.

Descrizione delle caratteristiche generali dell'immobile

Il bene oggetto di vendita è composto da una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale realizzata su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), con annesso un piccolo cortile di pertinenza.

L'ossatura in elevazione della struttura è realizzata in muratura portante di mattoni pieni con interposti solai gettati in opera di laterocemento e soprastante copertura in legno.

Esternamente il fabbricato ha la tipologia tipica delle costruzioni edificate nella zona, con finitura esterna in intonaco tinteggiato e serramenti in legno con scuri a gelosia.

Il piccolo cortile di pertinenza è rivestito con pietra di luserna a spacco, posata ad "*opus incertus*", ed è delimitato da un muretto di recinzione con soprastante una cancellata metallica a semplici disegni.

Il corpo di fabbrica si sviluppa su due piani direttamente collegati fra loro tramite una scala interna a vista rivestita in marmo.

Il piano terra è composto da un ampio locale con destinazione d'uso ingresso/soggiorno, dalla cucina e da un piccolo locale ricavato nel sottoscala utilizzato come ripostiglio; il piano primo è composto dalla camera da letto e dal bagno oltre che da un terrazzo delimitato da un parapetto in ferro a semplici disegni.

Tutto l'appartamento è rifinito con intonaco civile tinteggiato ad eccezione del bagno, il quale è rivestito con piastrelle di ceramica, così come tutti i pavimenti interni.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla perizia del C.T.U. cui si rinvia, l'abitazione, edificata in data antecedente il 1967, ad oggi si trova in buon stato d'uso e conservazione.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento autonomo a termosifoni, alimentato a metano.

Dai rilievi risulta che, il piano terra, ha una superficie commerciale di 47.75 mq e il piano primo ha una superficie commerciale di 39.10 mq.

Costituisce pertinenza dell'immobile un cortile di circa 18 mq.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il C.T.U. ha riferito che dal confronto fra la planimetria catastale dell'immobile oggetto di vendita e quanto riscontrato in loco sono emerse lievi incongruenze tra il realizzato e la rappresentazione grafica presente a Catasto Terreni.

Quanto a tali difformità, il C.T.U. ha ritenuto che, vista l'epoca di costruzione del fabbricato e quanto emerso dal sopralluogo, l'errore di mappa risale presumibilmente all'accatastamento originario.

Tale difformità, sempre a detta del C.T.U., non crea variazioni di rendita a livello catastale, mentre, per regolarizzare il tutto, si potrà procedere con la presentazione di un Tipo Mappale per aggiornamento della mappa a Catasto Terreni.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dall'indagine svolta dal C.T.U. presso il Comune di Buttigliera d'Asti, risulta che il fabbricato oggetto di vendita è individuato nello strumento urbanistico comunale in AREA A PREVALENTE TIPOLOGIA RURALE "RR 15" (art.8 NTA).

CONFORMITA' DEL BENE ALLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Dalle ricerche svolte dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buttigliera d'Asti è emerso che dalla data di costruzione del fabbricato (ante 1967) all'attualità, risulta presentata una Denuncia di Inizio Attività, protocollo 6037 del 07.12.2006, avente ad oggetto opere di manutenzione straordinaria.

Dalla verifica dello stato di fatto dei luoghi, effettuata dal C.T.U., è emersa una lieve difformità tra quanto rappresentato nelle licenze edilizie e quanto rilevato in loco, ovvero la chiusura, solo internamente con un pannello di cartongesso, di un'apertura a piano primo, intervento realizzato senza titolo autorizzativo.

Il C.T.U. ha ritenuto che, tale irregolarità, di piccola entità, sia "*quasi ininfluyente ai fini urbanistici*" in quanto "*il pannello in questione potrebbe essere rimosso in qualsiasi momento, riportando la situazione in totale conformità*".

STIMA

Il C.T.U., prima di effettuare la stima dell'immobile oggetto di vendita, ha scelto i valori unitari da adoperare attingendo informazioni sul locale mercato immobiliare facendo riferimento ai valori e alle istruzioni contenute nel manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; inoltre, nei valori adottati ha anche tenuto conto della tipologia di fabbricato, dell'esposizione, delle caratteristiche, dell'accessibilità, ecc.

Analizzando i parametri di riferimento sopra citati e quanto emerso dall'indagine effettuata in loco, come relazionata in perizia, visto l'andamento di mercato nelle recenti compravendite per beni simili nella zona, vista l'età e le condizioni d'uso e manutenzione, vista e considerata la posizione nel P.R.G.C. ed ubicazione nel tessuto urbano circostante e tenuto infine conto di quant'altro possa influire sul giudizio di stima, il C.T.U. ha enucleato, ai fini della stima, i valori di seguito indicati.

VALORE UNITA' IMMOBILIARE

Per la determinazione dei valori il C.T.U. ha tenuto conto della superficie commerciale (data dalla somma delle superfici lorde, comprensive delle murature perimetrali, di tutti i locali abitativi oltre ad 1/3 della superficie dei balconi e terrazzi) moltiplicata per il valore unitario dei prezzi medi rilevati dall'Agenzia delle Entrate.

PIANO TERRA:

Sup. commerciale Piano Terra in mq = 47,75

Valore locali residenziali Euro al mq = 800,00

Valore piano terra = 47,75 x 800,00 = 38.200,00 €

PIANO PRIMO:

Sup. commerciale Piano Primo in mq = 39,10

Valore locali residenziali Euro al mq = 800,00

Valore piano primo = $39,10 \times 800,00 = 31.280,00 \text{ €}$

VALORE TOTALE = Euro 69.480,00

In conclusione, secondo il C.T.U., considerato il metodo di calcolo precedentemente descritto, il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto di vendita alla data di redazione della perizia era pari ad **Euro 69.000,00.**

ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ECC., DI NATURA CONDOMINIALE, DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI, ONERI VARI

Dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. e dalla documentazione da questi esaminata in relazione al bene in vendita non è emersa l'esistenza:

- di alcun vincolo artistico, storico, o di altra natura;
- di alcun vincolo od onere di natura condominiale, trattandosi di unica proprietà unifamiliare.
- di diritti demaniali;

Il C.T.U. ha inoltre riferito che non sussistono pendenze in riferimento ad oneri comunali; non vi sono verso il Comune obblighi di sorta in merito a opere di urbanizzazione, monetizzazioni, cessioni, atti di asservimento od altri vincoli previsti dal Piano Regolatore.

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Poiché il bene in vendita è di proprietà di una persona fisica, il relativo decreto di trasferimento non sarà soggetto ad I.V.A., bensì ad imposta di registro, catastale ed ipotecaria nella misura stabilita dalle leggi vigenti al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste dai soggetti aggiudicatari.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - VERIFICA DELL'APPARTENENZA DEGLI IMMOBILI AD UNA DELLE CATEGORIE ESENTI DI CUI ALL'ART. 3 COMMA 3° LETT. A,B,C DEL D.LGS 192/2005.

Il C.T.U. ha verificato che l'unità immobiliare oggetto di vendita appartiene ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma 1 del Decreto Legislativo n. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni per cui è richiesto l'A.P.E..

L'immobile distinto al **F. 3 Particella n. 541** disponeva dell'A.P.E., acquisito dal C.T.U. ed in corso di validità all'epoca di redazione della perizia, da cui emerge che l'immobile ad uso abitazione rientra nella **classe energetica F**.

**ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI)
DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 28/05/2019, in relazione all'immobile oggetto di vendita sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere annotate:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto in data 18/07/2018 al Reg. Gen. 6778 Reg. Part. 5257

a favore di: [REDACTED] A

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 1,2

contro: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 1,2

ISCRIZIONI CONTRO**- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO**

Iscritta in data 24/01/2008 al Reg. Gen. 812 Reg. Part. 150

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. 1,2

contro: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/2 sull'unità negoziale 1, Imm. 1,2

e contro [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/2 sull'unità negoziale 1, Imm. 1,2

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta in data 05/05/2014 al Reg. Gen. 3401 Reg. Part. 398

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 2, Imm. 1

contro: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 2, Imm. 1

§ § §

Il delegato

visti gli artt. 591 comma 2° e 569 comma 3° c.p.c.;

visti gli artt. 570 e segg. c.p.c.;

ritenuto che si debba fissare udienza di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, come da cit. Ordinanza di vendita del G.E.,

AVVISA

che il giorno **04/11/2026 h. 16.00** presso il proprio studio in Alba (Cn), Via Cerrato n° 1 procederà ad avviare le operazioni di vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene sopra indicato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti. Tale vendita verrà effettuata nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter Disp. Att. del C.P.C. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nonché alle condizioni stabilite nel presente avviso e secondo le indicazioni operative fornite nel "Regola-

mento vendita telematica asincrona” reperibile sul sito www.astetelematiche.it nella sezione “Le aste telematiche” alla pagina “Modulistica”.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell’art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrata e modificata dall’art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, presentando a propria cura e spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ove le normative vigenti non lo consentano l’immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell’aggiudicatario

L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l’aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell’immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

*** **

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 42.000,00 (Euro Quarantaduemila/00).

Offerta minima: € 31.500,00 (Euro Trentunomilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell’offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

*** **

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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: su tale portale 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”.

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro il giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica ovvero **entro le ore 12,00 del giorno 03/11/2026**, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo 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 (va rimarcato che 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** ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c che si richiama in ordine alle condizioni di validità ed efficacia della medesima.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L’offerta di acquisto deve indicare:

- 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 cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio, stato civile del soggetto offerente che, ove coniugato, dovrà anche indicare il regime patrimoniale dei coniugi; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia 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 26/02/2015; qualora l'offerente sia coniugato in comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge dell'offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile che dovrà essere allegata all'offerta; qualora l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà indicare ed essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; qualora l'offerente sia un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà indicare ed essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal Tutore, dal Curatore o dall'Amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un ente (con o senza personalità giuridica) deve essere indicato tale soggetto ed 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 da un avvocato per persona da nominare a norma dell'art. 579, u.c., 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 depositarle successivamente dell'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).

- il **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, purché in misura non eccedente il 25 % dello stesso;

- 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 (o di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, ciò onde consentire al Professionista delegato, nel caso in cui la cauzione debba essere restituita, di provvedervi; in mancanza, l'offerente non potrà rivalersi sulla procedura per il pregiudizio che dovesse derivargli dall'omessa comunicazione;

- 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;
- l'offerente è invitato a dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, della procedura di cui all'art. 585, comma 3°, c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo previa erogazione a seguito di contratto di finanziamento (mutuo) come di seguito meglio precisato.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento sul conto della procedura tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione (e segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui dovrà risultare il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la eventuale 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- l'eventuale dichiarazione, ex art. 179 del codice civile, del coniuge dell'offerente in regime di comunione legale dei beni per escludere il bene aggiudicato da detta comunione;
- se il soggetto offerente è minorenne, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente, anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente, anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del rappresentante del beneficiario, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un ente (con o senza personalità giuridica), copia del documento (ad esempio, Certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la Procura o l'Atto di nomina con cui sono conferiti e 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 che sottoscrive l'offerta, detto in altri termini 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 elet-

tronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

CAUZIONE E BOLLO

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 corrente bancario della procedura intestato al Tribunale di Asti: "*Tribunale di Asti Esec. Imm. RGE 148/2018*" c/o Avv Claudia Appendino al seguente **IBAN: IT68 K085 3022 5010 0000 0292 756** (reperibile altresì sul sito www.astetelematiche.it); si precisa che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà recare la seguente **causale**: "*Proc. Esecutiva n. 148/2018, lotto unico, versamento cauzione*" e dovrà essere effettuato in tempo utile e in modo tale che l'accredito della somma 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 € 16,00) in **modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 445/2000. 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 all'unico offerente o, in caso di plurimi offerenti, all'esito della gara, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito, al netto degli eventuali oneri bancari, ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento.

PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI ALLA VENDITA TELEMATICA

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica potrà aver luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Gli offerenti potranno accedere a tale area riservata con le credenziali personali che verranno loro inviate, unitamente alle relative istruzioni, 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.

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 provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato non prima della data e dell'ora dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

Il Professionista Delegato:

- verificherà la validità delle offerte pervenute sotto i seguenti profili:
 - completezza delle informazioni richieste;
 - completezza della documentazione da allegare necessariamente;
- verificherà entro i termini indicati l'effettivo accredito sul c.c. della procedura della cauzione e l'avvenuto versamento dell'imposta di bollo;
- provvederà a **dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari**, dichiarando, in caso di più offerte valide, aperta la gara tra gli offerenti.

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

a) ove l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) ove l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma comunque pari o superiore 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 di cui dovrà essere dato atto a 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il Professionista darà avvio alla **gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (analogamente in presenza di due o più offerte di identico importo, individuando in tal caso l'offerta migliore in base ai criteri di legge); **la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste contenenti le offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse da parte del professionista delegato.**

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 04/11/2026 al 10/11/2026, e terminerà 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, ciò per dare la possibilità a tutti i partecipanti 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 Professionista 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 P.E.C. 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 invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza della gara ed in esito agli 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;

La dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo di cui all'art. 590 bis c.p.c. dovranno pervenire, nei termini ivi previsti, al sottoscritto Professionista delegato unitamente all'atto contenente la dichiarazione dell'interessato di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale.

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

DEPOSITO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

Pagamento da parte dell'aggiudicatario

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.

Nel medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà rilasciare al delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Il tutto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del Decreto di trasferimento da parte del Delegato.

Pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario con contratto di finanziamento

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.

Infatti, come previsto dall'art. 585 c. 3° c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento del bene, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato sul c.c. della procedura direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, salvo il caso di pagamento al creditore fondiario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che in tal caso l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3° cpc e 2822 c.c..

Pagamento al creditore ipotecario in caso di mutuo fondiario

- Subentro nel contratto di mutuo ex art. 41 comma 5 TUB

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D. Lgs n. 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima

dell'01/01/1994, ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646 richiamato dal DPR 21/01/1976 n. 7, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5° del D. Lgs. 01/09/93 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.

A tal fine, ove l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento del creditore fondiario non indicassero analiticamente le voci costitutive del credito assistito da ipoteca, sarà necessario che l'Istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al Delegato via PEC in tempo utile 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.

Eventuali disguidi od omissioni nelle indicazioni di cui sopra da parte dell'istituto di credito o contestazioni delle medesime 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.

Si precisa che in difetto di adesione al subentro del creditore fondiario l'operazione potrebbe dare luogo a contenziosi.

- Pagamento diretto al creditore fondiario

Ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, sempre relativamente agli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D. lgs. n.385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'1° gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, l'aggiudicatario dovrà pagare all'Istituto mutuante in forza dell'art. 41 del D. lgs. n.385/93 quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso in capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal professionista delegato.

Pertanto, previa necessaria interlocuzione con il Professionista delegato, entro il termine di deposito del saldo prezzo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4° del D. Lgs. 01/09/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) la quota dell' 80 % del predetto saldo prezzo fino alla concorrenza del credito dell'istituto, importo stabilito computando capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 2855 c.c. e versare sul conto corrente bancario intestato alla Procedura il residuo 20 % (oltre all'importo per le spese di trasferimento ex art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015).

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al Professionista delegato.

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.

Spese di trasferimento

- sono a carico dell'aggiudicatario:

- le spese di trasferimento del bene e comunque ogni onere fiscale gravante sulla vendita: la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge;
- ½ dei compensi professionali del Professionista delegato e gli esborsi per la fase di trasferimento della proprietà;

- sono a carico della procedura i compensi professionali, i rimborsi spese e le anticipazioni relativi all'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

Mancato pagamento del saldo prezzo

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto potrà dichiarare, su segnalazione del Professionista delegato, la decadenza dell'aggiudicatario e potrà pronunciare la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

*** **

INFORMAZIONI GENERALI

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto Professionista delegato presso il proprio studio in Alba, Via Cerrato n. 1, in giorni feriali, in orario d'ufficio e comunque tra le ore 8,00 e le ore 20,00.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disp.att. del c.p.c..

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

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la **richiesta di visita al bene** deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni saranno comunque reperibili presso il Custode:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - Corso Francia n. 81 - 10138 - TORINO

011 485338 / 011 482822 / 011 488913 cellulare 3664299971

e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

Si precisa che la partecipazione alla vendita implica:

- **la conoscenza integrale della relazione peritale e dei relativi allegati con possibilità di rivolgersi al Consulente Tecnico d'Ufficio per ogni chiarimento e/o integrazione del caso;**
- **l'accettazione incondizionata delle disposizioni contenute nel presente avviso e nel regolamento di partecipazione con i suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. ovvero mediante:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it;
- c) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astalegale.net, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto.

Alba, lì 31/08/2026.-

Il Professionista Delegato

Avv. Claudia APPENDINO



