

Professionista delegato:
Avv. Claudia APPENDINO
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: claudia.appendino@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. **148/2024** - Vendita del **03/12/2026 h. 10:00**
Il Professionista delegato, Avv. Claudia Appendino, con studio in Alba (CN), Via Cerrato n. 1, nominato dal G.E., Dott.ssa Laura Brizi, con Ordinanza in data 19/05/2026, comunicatagli in pari data,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

, ai sensi dell'art. 570 e s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, del diritto di piena proprietà per l'intero sui seguenti immobili:

LOTTO UNICO

facente parte di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Montà d'Alba (CN), Corso Milano n. 23, costituito da:

- **alloggio ad uso Ufficio/Studio** al piano rialzato (piano 1 f.t.) di mq. 97 c.ca, composto da disimpegno, quattro camere adibite a studio, camera adibita a spogliatoio e bagno, balcone in facciata e balcone sul retro di complessivi mq. 23 c.ca; alle coerenze: vano scala, alloggio di altra proprietà e prospetto su area condominiale a tre lati;
 - **cantina** al piano seminterrato di mq. 9 c.ca, alle coerenze: corridoio condominiale su due lati, cortile comune piano seminterrato, box auto altra proprietà;
 - **autorimessa**, al piano seminterrato di mq. 45 c.ca alle coerenze: cortile comune piano seminterrato, autorimessa altra proprietà, autorimessa altra proprietà, distacco verso altra proprietà.
- L'alloggio in questione, con pratica edilizia costituita da Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) del 06/08/2018, è stato accorpato all'alloggio adiacente al quale è collegato da un'apertura non evidenziata nella planimetria catastale. Tale unità immobiliare è stata pignorata nell'ambito della procedura esecutiva n. 146/2024 RGE pendente avanti al Tribunale di Asti e sarà oggetto di un separato e contestuale Avviso di vendita.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Tomaselli del 21/12/1985, Rep. n. 141591/7439, registrato a Torino il 10/01/1986 al n. 4161.

DATI CATASTALI

I predetti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montà d'Alba (CN) come segue:

- Foglio **16**, Part. **1038**, Sub. **53**, Cat. A/10, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. mq. 99, R.C. € 874,88, Indirizzo: Corso Milano n. 23, Piano T;
- Foglio **16**, Part. **1038**, Sub. **54**, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 10, Sup. Cat. mq. 12, R.C. € 7,75, Indirizzo: Corso Milano n. 23, Piano S1;
- Foglio **16**, Part. **1038**, Sub. **26**, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 42, Sup. Cat. mq. 48, R.C. € 91,10, Indirizzo: Corso Milano n. 23, Piano S1.

Le unità immobiliari di cui sopra hanno assunto gli attuali identificativi catastali a seguito di

denuncia di Variazione effettuata dal C.T.U. in data 10/02/2026, con la quale è stato anche modificato il numero civico, *ab origine* erroneamente indicato nel n. 32, essendo in realtà corretto il n. 23.

Precedentemente detti immobili erano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montà d'Alba (CN) con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 16, Part. n. 1038, Sub. 29, Cat. A/10, Cl. 2, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. mq. 106, R.C. € 874,88, Indirizzo Corso Milano n. 32, piano 1;
- Foglio 16, Part. n. 1038, Sub. 26, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 42, Sup. Cat. mq. 44, R.C. € 91,10, Indirizzo: Corso Milano n. 32, piano S1.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (vds. consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Roberta Comoglio alla quale si rimanda) risulta quanto segue.

Dai certificati catastali risulta che i beni oggetto di vendita sono intestati al soggetto esecutato.

Il C.T.U. nel corso della redazione della relazione peritale ha rilevato alcune difformità rispetto allo stato di fatto ed ha aggiornato il catasto con la sopra cit. Denuncia di Variazione catastale del 10/02/2026.

Va tuttavia evidenziato che nella scheda catastale aggiornata dell'alloggio al sub 53 non compare un'apertura che lo collega alla sala d'aspetto dell'appartamento finitimo.

Poiché successivamente al trasferimento all'aggiudicatario di detto alloggio sarà necessario chiudere detta apertura e presentare una C.I.L.A. per separarlo da quello a cui è stato accorpato con pratica edilizia del 2018, la scheda catastale attuale corrisponderà allo stato di fatto conseguente a tali necessari interventi.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

In considerazione del fatto che la vendita forzata ha ad oggetto beni appartenenti a soggetti privati, il C.T.U. ha attestato che il decreto di trasferimento degli immobili non sarà gravato da Iva, ma da imposta di registro, ipotecaria e catastale, come stabilito dall'Art. 26 del D.L. 12 Settembre 2013 n. 104, le cui disposizioni hanno valore con decorrenza dal 1° Gennaio 2014.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati da uno studio medico senza titolo.

Il C.T.U. incaricato di redigere la perizia descrittiva ed estimativa degli immobili oggetto di vendita ha accertato che in relazione a tali immobili non risulta registrato all'Agenzia delle Entrate alcun contratto sia presso l'Ufficio Territoriale di Alba che presso l'Ufficio Territoriale di Moncalieri.

Il marito dell'esecutata, presente al sopralluogo, ha confermato tale circostanza al C.T.U..

Gli immobili devono pertanto ritenersi liberi al Decreto di Trasferimento salvo che il G.E. ne ordini la liberazione anticipatamente.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

In tale caso, le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (vds. consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Roberta Comoglio alla quale si rimanda) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

Il C.T.U. ha riferito che la realizzazione dei manufatti edilizi di cui fa parte l'immobile oggetto di vendita è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 28/1981 del 03/06/1982, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Esecuzione di lavori per edificazione di fabbricato di civile abitazione su area distinta a catasto al Foglio 16 - Mappale 187 - Corso Milano";

- Concessione Edilizia n. 144/1983, intestata a: Sig. [REDACTED], presentata con prot. 3905 del 01.10.1982 per "Variante di ubicazione planimetrica e sistemazione tramezzi interni di fabbricato di civile abitazione di cui alla concessione edilizia numero 20/08/1981" e rilasciata in data 19/01/1983;

- Concessione Edilizia n. 213/1983 del 25/01/1984, intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Variante tecnica eseguita in corso d'opera alla C.E. n. 144 del 19/01/1983";

- Concessione Edilizia n. 92/1985 del 22/06/1985 intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Variante in corso d'opera inerente alla sistemazione tramezzature interne, alla Concessione Edilizia n. 28 del 03/06/1982";

- Inizio lavori riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 30/11/1982;

- Fine lavori riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 16/11/1985;

- Certificato di abitabilità riferito a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 23/01/1989;

- Relazione di collaudo statico a firma dell'Ing. [REDACTED] riferite a tutte le Concessioni Edilizie sopra elencate: 23/01/1984;

- Certificato di Prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 23/06/1987;

- Pratica Edilizia n. 81/1989 – Denuncia di Inizio Attività – Protocollo n. 4138 del 13/07/1989 intestata a: Sig. [REDACTED], avente ad oggetto: "Trasformazione alloggio in studio – laboratorio odontotecnico";

Inizio lavori: 11/07/1989;

- Permesso di Costruire n. 2010/106 del 15/03/2011, intestato a: Sig.ra [REDACTED], in qualità di Legale rappresentante di "[REDACTED]" – P.IVA: [REDACTED], avente ad oggetto: "Cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di poliambulatorio medico e odontoiatrico";

Autorizzazione A.S.L. n. 07.02.011.0806637P del 15/08/2011;

Inizio lavori: 01/04/2011;

Fine lavori: 28/12/2011;

Agibilità: 10/01/2012;

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – C.I.L.A. del 06/08/2018, intestata a: Sig. [REDACTED]

[REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – P.IVA: [REDACTED] avente ad oggetto: "Diversa distribuzione interna per la realizzazione di nuovi locali dello studio medico".

CONFORMITA' EDILIZIA

Il C.T.U. ha rilevato che gli immobili oggetto di vendita presentano le seguenti irregolarità edilizie:

- quanto all'alloggio:

- - diversa distribuzione degli spazi interni dello studio medico, con mancata realizzazione della sala radiografie, del ripostiglio, della sala di sterilizzazione e del laboratorio;

-- mancata rappresentazione del pilastro presente nello spogliatoio;

- quanto all'autorimessa:

- - mancata rappresentazione dei pilastri oltre che una leggera variazione delle dimensioni, rientrante nella tolleranza del 2%.

A fronte di quanto evidenziato dal C.T.U., si rende necessario provvedere alla redazione e presentazione di una pratica edilizia in sanatoria – S.C.I.A. in Sanatoria - per la regolarizzazione delle sopra evidenziate difformità. **Successivamente darà necessario presentare una C.I.L.A. per separare l'alloggio in questione da quello a cui è stato accorpato con la pratica edilizia del 2018.**

Quantificazione indicativa del costo delle pratiche edilizie di cui sopra:

S.C.I.A. in sanatoria.

1- Diritti di segreteria – Comune di Montà d'Alba = € 100,00

2- Sanzione pecuniaria = € 1.032,00

3- Parcella professionale per la redazione e presentazione di pratica edilizia avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato autorizzato, dello stato di fatto, con comparazione delle due situazioni, realizzazione di documentazione fotografica a corredo, redazione di relazione tecnico-descrittiva, ed acquisizione di ogni altro documento necessario = € 1.800,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

Totale Generale stimato costi pratica edilizia in sanatoria = € 2.932,00 (diconsi euro duemila-novecentotrentadue/00) + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

C.I.L.A. per divisione delle due unità:

1- Diritti di segreteria – Comune di Montà d'Alba = € 50,00

2- Parcella professionale per la redazione e presentazione di pratica edilizia avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato autorizzato, dello stato di fatto, con comparazione delle due situazioni, realizzazione di documentazione fotografica, redazione di relazione tecnico-descrittiva, ed acquisizione di ogni altro documento necessario = € 800,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

Totale Generale pratica C.I.L.A. = € 850,00 + Iva (22%) (diconsi euro ottocento-cinquanta/00) + Contributo Inarcassa (4%)

---oooOOOooo---

Totale Generale costo pratica edilizia in sanatoria + pratica edilizia per divisione delle due unità = € 3.782,00 (diconsi euro tre-mila-settecento-ottanta-due/00) + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%)

---oooOOOooo---

N.B.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili ed alla stima dei relativi costi, il C.T.U. ha precisato di essere nell'impossibilità di "fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto" aggiungendo che: "D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale."

---oooOOOooo---

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento al D.Lgs. 192/2005 si segnala che l'alloggio ad uso Ufficio/Studio è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2026 104547 0001, redatto dal C.T.U., Arch. Roberta Comoglio, in data 16/02/2026, valido sino al 16/02/2036; da tale documento emerge che l'immobile in questione rientra nella classe energetica D.

Si precisa che agli atti risulta che la cantina e l'autorimessa non sono dotati di APE.

SPESE CONDOMINIALI

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di Attuazione e Transitorie del Codice Civile il quale stabilisce che *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."*

Tale norma è pacificamente applicabile anche a chi acquisti un immobile ad un'asta pubblica quale responsabile in solido e fatto salvo il suo diritto di regresso verso l'esecutato.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

L'immobile è gravato da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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 tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, eventuali oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

PREZZO BASE: € 138.000,00

OFFERTA MINIMA: € 103.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 02/12/2026 h.12,00 vds. precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 03/12/2026 ore 10,00;

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Alba (CN), Via Cerrato n. 1

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT13 Y060 8522 5000 0000 0030 657

GESTORE DELLA VENDITA:

Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it

**PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO
ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE**

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("Allegare il file

dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= il presentatore può essere l'offerente, personalmente o a mezzo di avvocato, o un suo mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;

= l'avvocato può anche formulare l'offerta per persona da nominare;

= si rinvia all'art. 571 c. 1° c.p.c. in combinato disposto con l'art. 579 u. c. c.p.c.;

= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore **12,00 del 02/12/2026**.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che l'aggiudicazione potrebbe essere deliberata il giorno stesso dell'esame delle offerte;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti:

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
 - = copia della tessera sanitaria con codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che la tessera sanitaria con codice fiscale non è necessaria qualora venga prodotta la carta d'identità elettronica;
 - = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
 - = in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
 - = in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario non residente in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia ed il Paese di appartenenza dello straniero;
 - = copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, dovrà allegarsi copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, aggiornato, da cui risultino il nominativo del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società o dell'ente;
 - = copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".
- I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

- = se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale;
- = gli **avvocati** possono presentare l'offerta per sé, oppure quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Cassa di Risparmio di Asti S.p.a., filiale di Alba, Viale Vico n. 14/A, le cui coordinate sono: IBAN: IT13 Y060 8522 5000 0000 0030 657, intestato a "Tribunale di Asti c/o Avv. Appendino Claudia E.I. 148/2024".

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "**Versamento cauzione**" e, nel caso di esecuzioni con più lotti, l'indicazione del lotto cui essa è riferita.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara (e, comunque, nei casi in cui la cauzione debba essere restituita), la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario, senza decurtazione di eventuali spese bancarie, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, con modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “*Pagamenti di marche da bollo digitali*” e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via e-mail ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di ASTI sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di ASTI, avente i seguenti recapiti:

indirizzo: Torino, Corso Francia 81, CAP 10138

telefono: 011 485338, 011 4731714, 366 6515980

mail: ivgasti@ivgpiemonte.it

pec: ifir560@pec.ifir.it

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati, nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Alba (CN), Via Cerrato n. 1.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate

presso il predetto studio nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.30 e dalle 15.30 alle 19.30.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e l'avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **03/12/2026 alle ore 10,00**.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla ammissibilità e convenienza delle offerte.

Ogni creditore, per il caso in cui la vendita non abbia luogo, 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.. In caso di accoglimento della domanda di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c..

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti, partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

- 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 della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata partecipazione, mediante rilanci, alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, **inizio il giorno 03/12/2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 09/12/2026 alle ore 12,00**; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti, (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** del bene.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale incombenza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e, in caso affermativo, indicare quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (saldo) **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

ATTESO CHE VI E' CREDITORE FONDIARIO E SI APPLICA L'ART. 41 T.U.B.

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385), nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

ADEMPIMENTI RICHIESTI ALL'AGGIUDICATARIO

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario, dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

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

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 comma 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto (corrispondente al prezzo di acquisto dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente dedicato intestato alla procedura. Il conteggio ed i dati per effettuare detto bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo e-mail ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art.2 c.VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'aggiudicatario ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

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..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, l'aggiudicatario, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c. e **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, con dichiarazione scritta, **in bollo e resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire al sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).**

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

L'aggiudicatario **deve far altresì pervenire** al sottoscritto professionista delegato il proprio **consenso al trattamento dei dati personali** che sarà espresso su apposita modulistica da inviare unitamente alla dichiarazione cd. antiriciclaggio di cui sopra.

Il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario la modulistica sia per la dichiarazione c.d. antiriciclaggio che l'informativa per il trattamento dei dati personali, da restituire una volta compilata e sottoscritta.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, può essere reperito sul sito www.abi.it (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it

Alba, lì 25/09/2026.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il professionista delegato
Avv. Claudia APPENDINO

