



TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 154/2020

Il sottoscritto avv. Maria Agnese, quale Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti nella procedura di espropriazione immobiliare sopraindicata, richiamata l'ordinanza di vendita agli atti della procedura,

AVVISA

che il giorno **14 aprile 2026 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Alba (CN) via Pierino Belli n.12, piano secondo, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32:

LOTTO UNO

Capannone ad uso industriale ubicato in CHERASCO (CN) frazione San Giovanni n. 41 per la piena proprietà, costituito da una pluralità di corpi di fabbrica, identificati

al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 43, particella 241, subalterno 1 Piano T-S1 Rendita: Euro 4.957,99 Categoria D/7

Foglio 43, particella 241, subalterno 2 Piano T Rendita: Euro 619,75 Categoria D/7

al Catasto Terreni come segue:

Foglio 43, particella 241, qualità Ente Urbano di superficie 4.420 mq

LOTTO DUE

Terreno in ubicato in CHERASCO (CN) frazione San Giovanni per la piena proprietà, identificati al Catasto Terreni come segue:

Foglio 43, particella 317, bosco ad alto fusto, classe 2, superficie 2270 mq, Reddito dominicale: Euro 2,93, Reddito agrario: Euro 0,47

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, **secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura**, visionabile sui siti internet in calce evidenziati e da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita, cui si rimanda integralmente anche per l'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo**. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in

perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si informa, inoltre, che ai sensi dell'art. 63 delle disp. att. del c.c. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n.37 e D.LGS. n.192/2005 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario, saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della CTU, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e della voltura catastale saranno a carico dell'aggiudicatario; per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati, con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario, dalla trascrizione del pignoramento e dall'iscrizione ipotecaria dipendente dal mutuo, mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui gli immobili risultassero ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNO

Capannone ad uso industriale adibito originariamente all'attività della ditta esecutata di cantina per la produzione e commercializzazione di vini sito in frazione San Giovanni del comune di Cherasco (CN). Edificato nel 1977 è stato oggetto di successivi ampliamenti nel 1987 e nel 1995 per adeguarsi al processo produttivo ed all'espandersi dell'attività stessa.

L'intero complesso, di forma regolare, è recintato su due lati ed ha accesso dalla via pubblica in comune con altro fabbricato residenziale, originariamente della stessa proprietà e venduto prima dell'avvio della procedura esecutiva. L'accesso al compendio avviene quindi tramite un cancello carraio che separa la strada privata, in comune come già detto con altra proprietà confinante, dalla via pubblica.

Il fabbricato avente struttura prefabbricata (in parte in cemento armato ed in parte metallica) con tamponamenti perimetrali in laterizio lavorato a faccia-vista, si eleva su un piano terreno, un piano rialzato, ed è per una parte cantinato. I vari piani sono collegati da scale esterne ed interne, nonché da un montacarichi presente nella zona di lavorazione vini.

Risulta così composto: al piano terreno da un androne di carico/scarico e da un locale ad uso deposito; al piano rialzato da una zona uffici (ingresso, ufficio, spogliatoio, antibagno e bagno), da un locale di lavorazione vini, da un magazzino merce imbottigliata ed un magazzino di deposito cartoni (sull'androne di carico/scarico e sul magazzino cartoni è inoltre presente una zona soppalcata ad uso deposito); al piano interrato da due ampi locali cantina, un ripostiglio, due locali sgombero (la restante parte del piano interrato è occupato da vasche in cemento non accessibili adibite allo stoccaggio dei vini).

Si rileva che gli unici locali con accesso carrabile sono quelli al piano terreno (androne di carico/scarico ed il locale di deposito) ed una delle cantine al piano interrato dotata di una rampa esterna.

Il fabbricato è inoltre dotato di un'ampia area cortilizia pertinenziale attualmente adibita in parte a parcheggio e camminamenti ed in parte a verde.

Stato di occupazione

L'immobile risulta attualmente in stato di abbandono. Nei vari locali sono ancora presenti arredi, attrezzature, cisterne e materiali vari presumibilmente di proprietà della ditta esecutata.

L'immobile è posto in vendita come LIBERO al decreto di trasferimento.

LOTTO DUE

Appezamento di terreno agricolo incolto/boscato di forma irregolare, posto lungo una scarpata esposta a Nord/Ovest, in frazione San Giovanni del comune di Cherasco (CN) ed avente una superficie catastale di mq 2.270 mq (pari a 0,60 Giornate Piemontesi).

Stato di occupazione

Il terreno è posto in vendita come LIBERO al decreto di trasferimento.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173 quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5°c. e 40, 6°c. L.47/85; il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

LOTTO UNO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In base alle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Cherasco (CN), il fabbricato oggetto della presente relazione è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1654 del 12/12/1977 per "Costruzione di fabbricato agricolo ad uso cantina con annessa abitazione";
- Concessione Edilizia n. 210/87 del 15/06/1989 per "Ampliamento di fabbricato produttivo esistente";
- Autorizzazione Edilizia n. 94/019 del 23/03/1994 per "Installazione tettoia in ferro smontabile uso ricovero prodotti";
- Concessione Edilizia n. 94/241 del 18/08/1995 per "Costruzione locale uso deposito in ampliamento a complesso produttivo esistente";
- Denuncia Inizio Attività n. 282/2004 del 03/12/2004 per "Opere interne e modifica apertura esterna in fabbricato produttivo uso cantina";
- Denuncia Inizio Attività n. 225/2005 del 21/07/2005 per "Opere interne in fabbricato produttivo uso cantina, variante alla Dia prot. n. 282 del 03/12/2004 per opere non eseguite".

Si rileva che è stata reperita unicamente per il Corpo B autorizzato con Concessione Edilizia n. 210/87 l'Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 10/12/1991.

In riferimento al basso fabbricato posto lungo il confine Nord è invece stato reperito il seguente provvedimento edilizio:

- Concessione Edilizia n. 90/189 del 23/10/1990 per "Costruzione fabbricato uso deposito attrezzi".

A seguito dei rilievi eseguiti e del raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati dei provvedimenti assentiti sopra citati il fabbricato risulta DIFFORME rispetto a quanto assentito.

Si evidenziano le seguenti difformità:

CORPO A, B e C

- così come già relazionato nel capitolo "Dati catastali" il fabbricato in esame risulta traslato mediamente di mt 4,70 in direzione sud e 4,80 mt in direzione ovest rispetto a quanto indicato in concessione;

CORPO B

- esecuzione di scala interna di collegamento tra piano interrato e piano rialzato;
- ripartizione interna del piano interrato con creazione di due locali ad uso sgombero;
- altezza piano interrato nello stato di fatto pari a mt 2,55, maggiore rispetto a quella assentita con Concessione n. 210/87 pari a mt 2,30;
- copertura della rampa di accesso al piano interrato attraverso una tettoia. Inoltre dai rilievi eseguiti emerge che la stessa risulta insistere parzialmente sulla proprietà limitrofa (particella n. 412).

CORPO C

- altezza massima interna nello stato di fatto pari a 4,80 mt inferiore a quanto indicato in Concessione n. 94/241 pari a 5,50 mt.

Ai fini della Regolarità Edilizia del fabbricato principale (Corpo A, B e C), le difformità rilevate possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR n. 380/2001 (Accertamento di Conformità in Sanatoria) e ai sensi art. 167 DL n. 42/2004 (Accertamento di Compatibilità Paesaggistica in Sanatoria).

In ordine ai costi necessari per tale regolarizzazione:

- Per quanto attiene l'Accertamento di Conformità per le opere interne ed il diverso posizionamento nel lotto, si ritiene ipotizzabile prevedere una sanzione pari al doppio del minimo cioè pari a $(€ 516,00 \times 2) = € 1.032,00$;

- Rilevato che il fabbricato ricade in zona è soggetta a Vincolo Paesaggistico e che le opere eseguite in difformità non hanno comportato aumenti di superficie coperta e/o di volume (ai sensi dell'art. 167 del DLgs n. 42/2004) si dovrà preliminarmente inoltrare una pratica di Compatibilità Paesaggistica in Sanatoria che comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al beneficio ricevuto (ai sensi comma 5 art. 167 DL n. 42/2004). Allo stato attuale si ritiene che non sia stato ottenuto alcun vantaggio di rilievo derivante dallo spostamento effettuato e pare quindi opportuno imputare una sanzione pari a doppio del minimo quantificabile in € 1.032,00;

- le Spese professionali per la Pratiche Edilizie in Sanatoria (preventivamente quantificate in € 3.250,00) e per le pratiche di Variazione catastale al Catasto Fabbricati volte all'aggiornamento delle schede catastali (preventivamente quantificate in € 2.000,00), comprensive di IVA, CN, esposti e anticipazioni, possono essere prudenzialmente quantificate in complessivi € 5.250,00

Tali spese per un totale di € 7.314,00 resteranno a carico dell'aggiudicatario, per cui sono state portate in detrazione alla valutazione dell'immobile.

In riferimento alla tettoia di copertura della rampa di accesso al piano interrato del Corpo B che non è assentata da alcun provvedimento edilizio, risulta fuori dalla fascia di rispetto del vincolo paesaggistico (Galasso) ed in teoria la possibilità di una sanatoria sarebbe possibile, a condizione che vi sia l'intervento contestuale della proprietà confinante, in quanto una parte di tale rampa e della relativa copertura insiste su tale proprietà (particella 412). In caso di sanatoria gli oneri da corrispondere per l'ampliamento volumetrico sono di circa €/mc 12,00 per circa 150 mc, da raddoppiare trattandosi di sanatoria, per un importo di circa € 3.600,00. A tale somma va aggiunta la

pratica edilizia per ulteriori € 2.400,00 e la pratica di variazione catastale per € 1.500,00, raggiungendo un totale di € 7.500,00. Il costo così stimato è stato detratto dal valore di perizia.

Per quanto concerne il basso fabbricato posto sul confine Nord, lo stesso è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 90/189, ma nello stato di fatto è stato realizzato con dimensioni e posizionamento totalmente difformi. Dai rilievi di inquadramento eseguiti risulta edificato a cavallo delle particelle n. 241 (Lotto 1), n. 317 (Lotto 2) e n. 414 (appartenente ad altra ditta), in area soggetta a vincolo paesaggistico (Galasso) e quindi **NON SANABILE**. Lo stesso inoltre risultava già citato nel contratto di preliminare di vendita del 18.04.2018 (registrato ad Alba il 26.04.2018 al n. 681 serie 3.a) e richiamato dall'atto rogito notaio Michele Testa rep. n. 34.671 del 27.09.2018 (atto di compravendita tra la parte debitrice e l'acquirente del fabbricato residenziale insistente sulla particella 330). In particolare al punto 16) si indicava testualmente *"il promissario acquirente si impegna e si obbliga a proprie cure e spese a demolire la legnaia/ricovero attrezzi abusiva insistente sul mappale 337 (ora n. 414), a decorrere dal rogito notarile non avendo più nulla da richiedere o pretendere in riferimento a detto ricovero attrezzi abusivo, dalla parte venditrice, dall'agenzia immobiliare o da chicchessia"*.

Ai fini della presente perizia quindi il basso fabbricato non viene considerato e non vengono eseguite ulteriori deduzioni al valore di stima in quanto lo stesso dovrà essere demolito dalla proprietà confinante come da scrittura privata sopra citata.

In merito al basso fabbricato posto lungo il lato Ovest del corpo principale, lo stesso non risulta assentito con alcun provvedimento edilizio. Ricadendo in area soggetta a vincolo Paesaggistico (Galasso), lo stesso **NON PUO' ESSERE SANATO** ed occorrerà provvedere alla sua rimozione a cura e spese della parte aggiudicataria. Tale spesa di regolarizzazione stimabile in € 500,00 è stata portata in detrazione al valore di stima.

LOTTO DUE

Secondo lo strumento urbanistico vigente (PRGC approvato come Variante Parziale n. 19/R con DCC n. 4 del 01/02/2022), il lotto pignorato ricade per una superficie di circa 2.175 mq in zona "Aree produttive agricole" normata dall'art. 8.1 delle NTA. La restante superficie di 95 mq posta lungo il confine Est ricade in zona "Aree industriali e artigianali esistenti" perimetrata come lotto con lettera D e normata dall'art. 7.2 delle NTA.

Il terreno inoltre risulta perimetrato all'interno dei seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico ambientale (fasce fluviali) (art. 11.2 NTA);
- Vincolo idrogeologico (art. 11.1 NTA) in Classe II Settori caratterizzati da moderata pericolosità geologica e solo parzialmente in Classe IIIa1 Settori ineditati ad elevata pericolosità geologica.

Sul terreno insiste un basso fabbricato posto lungo il confine Sud/Est del lotto. Con riferimento ad esso è stato reperito il seguente provvedimento edilizio:

- Concessione Edilizia n. 90/189 del 23/10/1990 per "Costruzione fabbricato uso deposito attrezzi".

Dai rilievi di inquadramento eseguiti il basso fabbricato risulta edificato a cavallo delle particelle n. 241 (Lotto 1), n. 317 (Lotto 2) e n. 414 (appartenente ad altra ditta), in area soggetta a vincolo paesaggistico (Galasso) e quindi **NON SANABILE**. Lo stesso inoltre risultava già citato nel contratto di preliminare di vendita del 18.04.2018 (registrato ad Alba il 26/04/2018 al n. 681 serie 3.a) e richiamato dall'atto rogito notaio Michele Testa rep. n. 34.671 del 27/09/2018 (atto di compravendita tra la parte debitrice e l'acquirente del fabbricato residenziale insistente sulla particella 330). In particolare al punto 16) si indicava testualmente *"il promissario acquirente si impegna e si obbliga a*

proprie cure e spese a demolire la legnaia/ricovero attrezzi abusiva insistente sul mappale 337 (ora n. 414), a decorrere dal rogito notarile non avendo più nulla da richiedere o pretendere in riferimento a detto ricovero attrezzi abusivo, dalla parte venditrice, dall'agenzia immobiliare o da chicchessia".

Tale basso fabbricato dovrà essere demolito dalla proprietà confinante come da contratto preliminare di vendita sopra citato. Ove non vi provveda la parte promissaria acquirente, l'aggiudicatario dovrà procedere alla demolizione del basso fabbricato indicato in perizia e posto sul confine nord, a cavallo dei due lotti, addossandosene i relativi costi.

PREZZO BASE E DI OFFERTA, CAUZIONE, RILANCI E DATI PER BONIFICO

LOTTO 1

Prezzo base: € 124.000,00

Offerta minima: € 93.000,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

LOTTO 2

Prezzo base: € 2.300,00

Offerta minima: € 1.725,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese: conto corrente intestato "TRIBUNALE DI ASTI ESEC. IMM. RGE 154/2020", acceso presso Banca d'Alba Credito Cooperativo s.c. – Filiale di Alba Piazza Garibaldi, **IBAN: IT660853022501000000297445**.

In fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale saranno richiamati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura. Il manuale per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno 13.04.2026 (cioè il giorno prima dell'udienza di vendita e apertura delle buste telematiche e verifica delle offerte ivi contenute), 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12 comma 5 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 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 deve sottoscrivere l'offerta (questa modalità

di trasmissione sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 D.M. n.32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 c.2 del D.M. n.32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 del codice civile allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite pec per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite pec per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art.579, ultimo comma 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 tale dichiarazione 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 7 del D.M. n.227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione:

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

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione 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 prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o altra persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta 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 e sovraspecificato**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero di conto corrente è indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico dovrà riportare la dicitura "cauzione asta" ed il numero della procedura ("Tribunale di Asti E.I. 154/2020") con indicazione del lotto cui si riferisce l'offerta ("Lotto ...") e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in **modalità telematica**, salvo sia esentato ai sensi del DPR n.447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE, DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E 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 solo nella data e all'ora indicati nel presente avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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. **Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare **ammissibili** le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara. 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.

L'udienza di vendita telematica, nella quale avranno luogo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, si terrà il giorno 14 aprile 2026 ore 16:00, a cura del professionista delegato alla vendita, avv. Maria Agnese, presso il suo studio in Alba (CN), via Pierino Belli n.12.

A tale udienza di vendita dovrà obbligatoriamente partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di un titolo esecutivo.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà emesso un nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta da determinarsi a cura del Delegato o, ricorrendone i presupposti, verranno trasmessi gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art.631 c.p.c. o dell'art.164 bis disp. att. c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia 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;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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** (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); **la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.** Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà durata di 6 (sei) giorni con inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte e con termine il giorno 20.04.2026 alle ore 16:00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore ed il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Si precisa che sia per la presentazione dell'offerta, sia per i rilanci in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita

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

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):

- 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per l'accredito) sarà restituito – entro il termine di dieci giorni – agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà versare altresì l'importo degli oneri, spese, tasse e compensi legati al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà in via presuntiva all'aggiudicatario, salvo conguaglio.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo – se non lo ha indicato e documentato nell'offerta – 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 residuo 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 dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. n.385/1993, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta (oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara in mancanza di indicazione del termine). Ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario concesso ex art.38 D.Lgs n.385/1993, ovvero in relazione ai contratti stipulati prima del 01.01.1994 ai sensi del T.U. n.646/1905 richiamato dal D.P.R. n.7/1976, l'aggiudicatario, ai sensi

dell'art.41 comma quarto, del D. Lgs. N.385/1993, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80 % del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per 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), e versare il restante 20 % (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, D.M. n.227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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

In caso di più creditori fondiari prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art.587 c.p.c.

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

LOTTO 1

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, salva la facoltà del debitore di esercitare l'opzione di assoggettamento del trasferimento ai fini I.V.A. mediante apposita dichiarazione antecedente l'emissione del decreto di trasferimento.

Gli oneri fiscali saranno, in ogni caso, integralmente a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO 2

La vendita è soggetta a imposta di registro e alle ordinarie ulteriori imposte di legge.

Gli oneri fiscali saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, strada Settimo n.399/15, Torino – e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it - telefono 011 485338 / 011 4731714 – fax 011 4730562 – cellulare 3664299971. Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto ai suddetti recapiti onde ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al seguente indirizzo di e-mail: richiesteviste.asti@ivgpiemonte.it.

PUBBLICITÀ ED ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso viene pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, notificato agli aventi diritto ai sensi di legge, e inserito sui seguenti siti internet:

www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it; www.tribunale.asti.giustizia.it;
www.astalegale.net; www.astemobili.it; www.portaleaste.it; www.pubblicomonline.it.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato avv. Maria Agnese, presso il suo studio in Alba (CN), via Pierino Belli n.12, al quale sarà possibile rivolgersi per ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico. Il delegato alle vendite avv. Maria Agnese può essere contattato ai seguenti recapiti: telefono: 0173 441882, fax 0173 441882, pec maria.agnese@ordineavvocatialba.eu.

A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo maria.agnese@ordineavvocatialba.eu sarà inviata copia della perizia e degli elaborati fotografici del CTU; la relazione di stima, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono presenti sui siti: www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astalegale.net; www.astemobili.it; www.portaleaste.it; www.pubbliconline.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile rivolgersi a Aste Giudiziarie In linea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848.582031, oppure "staff vendite": 0586.095310 attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Alba, 12 febbraio 2026

Il Professionista Delegato
avv. Maria Agnese

