

Il Professionista Delegato
Avv. Paola Bertola
Viale Torino 26, Scala C- 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.364826
P.IVA: 02930320045
Email: paola.bertola@libero.it
Pec: paola.bertola@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare: n. 160/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gian Andrea Morbelli

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Paola Bertola

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie – Corso Francia n. 81- Torino

Il sottoscritto avv. Paola Bertola (c.f.: BRTPLA76R62B111Q, P.E.C.: paola.bertola@ordineavvocatialba.eu), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Alba (CN), Viale Torino 26, scala C, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 160/2023 R.G.E. Tribunale Asti, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti del 12.05.2026, comunicata in data 13.05.2026, visti gli artt. 591 bis, 569 e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 07 ottobre 2026 alle ore 10,00

avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN), Viale Torino 26, scala C

la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, con gestore della vendita telematica la società [Astalegale.net s.p.a.](http://Astalegale.net), in relazione ai seguenti immobili (due appartamenti ad uso residenziale) ubicati nel Comune di Castell'Alfero (AT), Frazione Callianetto n. 9, ricompresi in un fabbricato entrostante terreno di pertinenza.

Il compendio immobiliare si trova fuori dal centro storico del Comune di Castell'Alfero, in zona urbanizzata e comoda ai servizi principali.

Caratteristiche costruttive e generali dell'edificio

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari staggite si presenta libero su tre lati. Esso è di vecchia realizzazione, con ogni probabilità edificato in epoca anteriore al 01.09.1967. Non risulta agli atti essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Esternamente esso si mostra in buono stato conservativo generale, sebbene si rilevino alcune porzioni di facciata in cui l'intonaco e la tinteggiatura risultano deteriorati.

I lotti 1 e 2 in vendita risultano avere parti comuni tra loro, trattandosi di unità facenti parte della medesima palazzina (ad es. corte, viabilità di accesso, copertura, fondazioni, scarichi, adduzioni, ecc...) sebbene il condominio non risulti formalizzato.

La porzione di corte comune facente parte del lotto di terreno pertinenziale, mappale n. 399 ente urbano, è gravata da sottoservizi intubati a servizio delle unità oggetto di vendita e dei fabbricati

limitrofi. Si segnala altresì la presenza di un pozzo comune con funzione irrigua, privo di pompa funzionante, il cui uso, secondo quanto riferito dal ctu, risulta essere condiviso altresì con il confinante (F. 18, mappale n. 397).

L'area di transito comune ai sub. 1,2,3,4,5,6 è censita al F. 18, n. 399 sub. 7, Piano T, BCNC.

Sempre con riferimento alla corte comune, porzione prospiciente la strada comunale, il ctu rileva come, sebbene formalmente risulti di proprietà privata del soggetto esecutato, di fatto sia adibita a parcheggio pubblico della frazione, con libero accesso dalla strada comunale. Il Comune, su esplicita indagine del ctu, ha confermato che tale area risulta adibita ad uso pubblico sebbene non risultino mai essere stati formalizzati atti di cessione e/o di asservimento ed in loco sia presente un cartello stradale che definisce tale area come di proprietà privata. Tuttavia, il ctu segnala che il Comune ne sostiene i costi di manutenzione, pulizia, sgombero neve, ecc.

Dalle indagini esperite dal ctu presso l'archivio comunale non sono risultati certificato di idoneità o documentazione tecnica amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici, né si è in possesso di certificazioni degli impianti elettrico e idrico-sanitario, entrambi funzionanti ma bisognosi di ammodernamento.

Sul lotto di terreno di pertinenza del fabbricato è presente anche un basso fabbricato accessorio a destinazione autorimesse/box auto; tale manufatto risulta non censito in catasto e presenta difformità urbanistiche allo stato attuale non sanabili, come meglio infra specificato.

Situazione edilizia

Il CTU ha reperito i provvedimenti edilizi relativi alle unità immobiliari oggetto di vendita, che di seguito si elencano:

- Concessione Edilizia n. 186/1983 del 19.12.1983 "sanatoria relativa alla ristrutturazione edilizia di un fabbricato uso civile abitazione preesistente"
- Concessione Edilizia n. 181/1983 del 23.11.1983 per "realizzazione di un muro di sostegno"
- Autorizzazione edilizia 89/1984 del 12.04.1984 per la realizzazione di pavimentazione esterna

rilevando lievi difformità con quanto riscontrato durante il sopralluogo, alcune in parte riconducibili a tolleranze esecutive, altre regolarizzabili, secondo quanto riportato dal ctu, attraverso la presentazione di pratica in sanatoria, con costo globale stimabile in euro 4.500,00= c.a. dal ctu decurtati dalla stima dei lotti.

Ai fini dell'utilizzo degli immobili sarà in ogni caso necessaria la presentazione di istanza di agibilità completa dei necessari allegati di legge.

Con riferimento al fabbricato accessorio uso autorimesse/box auto retrostante il fabbricato residenziale, la sua costruzione è stata autorizzata con Autorizzazione n. 199/1986 del 20.03.1986 per "realizzazione di un basso fabbricato uso rimesse e locale di sgombero, quale pertinenza del fabbricato uso civile abitazione bifamiliare".

In relazione ad esso si è riscontrato un maggiore dimensionamento ed un maggiore volume determinato, oltre che dalla maggiore superficie, anche da una maggiore altezza. Tali maggiori dimensioni superano i limiti stabiliti dalle tolleranze costruttive; inoltre gli ampliamenti planimetrici risultano svilupparsi verso i lotti di terreno intestati a proprietà di terzi, onde il ctu conclude nel senso che, allo stato attuale, il manufatto non risulta regolarizzabile (sul punto si rimanda alla puntuale lettura della ctu per le considerazioni relative all'eventuale messa in pristino, dandosi atto che nella valutazione dei lotti in vendita il ctu ha tenuto conto del solo valore dell'area di sedime, applicando un deprezzamento in relazione alle spese da sostenere per la rimozione del fabbricato abusivo).

Situazione Urbanistica e Vincoli

I due corpi di fabbrica ricadono in zona che il vigente P.R.G.C. classifica come area soggetta a "recupero

edilizio urbanistico a prevalente destinazione residenziale lotti edificati di tipo D b.1".

La porzione di corte a ridosso della strada comunale risulta ricompresa in ambito "di completamento a prevalente destinazione residenziale b.3".

L'intero compendio risulta ricompreso all'interno della fascia di rispetto art. 142 del Dlgs n. 42/04- art. 20 NDA e della fascia di rispetto art. 136 del D.lgs n. 42/04 – art. 20 NDA "strada dei vini"; pertanto eventuali sanatorie e/o altre pratiche autorizzative abilitative edilizie, nei casi previsti dalla legge, dovranno essere sottoposte al parere di compatibilità paesaggistica e a quello della CLP (oltre ai normali pareri di enti comunali e locali).

Secondo quanto riferito dal ctu, non risultano ulteriori formalità o vincoli gravanti sui beni, domande giudiziali o sequestri in atto, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura.

LOTTO 1

In Comune di Castell'Alfero (AT), Frazione Callianetto n. 9, piena proprietà di appartamento posto a piano terra, con cantina al piano sotterraneo, oltre a porzione di giardino pertinenziale recintata con una siepe, porzione di orto e porzione di corte (sedime occupato dal fabbricato accessorio che andrà rimosso/modificato).

Identificazione catastale e coerenze

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta attualmente censita presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Castell'Alfero (AT) al N.C.E.U. come segue:

Immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Alfero (AT), Foglio 18, Particella 399, Sub. 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale 149 mq, Totale escluse aree scoperte 149 mq, Rendita Euro 173,01=, Indirizzo: Via Strambini n. 39, Piano S1-T; Foglio 18, Particella 399, Sub. 4, Categoria F/1, Consistenza 290 mq, Indirizzo: Via Lasca n. SNC, Piano T; Foglio 18, Particella 399, Sub. 6, Categoria F/1, Consistenza 99 mq, Indirizzo: Via Lasca n. SNC, Piano T.

L'immobile sub. 1 è posto alle coerenze: mappali 397, 225, 396, 231, 521, 400, 228, tutti del F. 18; l'area urbana sub. 4 è posta alle coerenze: mappali 397, 399 sub. 1, 399 sub. 7, 399 sub. 3, tutti del F. 18;

l'area urbana sub. 6 è posta alle coerenze: mappali 399 sub. 5, 225, 396, 399 sub. 7, tutti del F. 18

Descrizione del lotto, Stato conservativo, Caratteristiche costruttive prevalenti e Consistenza

All'unità immobiliare residenziale in vendita si accede passando dalla corte comune censita al sub. 7, utilizzando la porta sotto il portico aperto. L'accesso all'alloggio avviene nei locali soggiorno e cucina, rispettivamente a sinistra e a destra. Nella parte retrostante si accede alla zona notte, costituita da disimpegno, un bagno, 2 camere ed una scala di collegamento con la cantina, posta al piano primo sotterraneo.

Per quanto concerne le finiture interne, i locali al piano terreno sono dotati di pavimentazione in gres, la scala di collegamento con la cantina è in cls a vista, come anche la pavimentazione della cantina, dotata di volta a botte in mattoni a vista, in buono stato conservativo.

Al piano terreno si evidenzia la presenza di umidità di risalita capillare, particolarmente percepibile lungo le mura perimetrali, condizione che renderebbe opportuno un intervento di risanamento.

Gli infissi sono in legno a vetro doppio. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e non emergono evidenze di criticità impiantistiche.

Nel giardino pertinenziale si segnala la presenza di un pozzo irriguo.

Situazione occupazionale

Il CTU riferisce che l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata in forza di regolare contratto di locazione tacitamente rinnovato fino al 28.02.2027 (sul punto si rinvia alla puntuale lettura della ctu).

Certificazione energetica

Il certificato di prestazione energetica (A.P.E.), allegato alla perizia, cui si fa espresso rimando, riporta classe energetica "G", con indice di prestazione energetica pari a 331.8 EPgl, nren (kWh/m2 anno).

Regime fiscale

La cessione sarà assoggettata a imposta di registro.

LOTTO 2

In Comune di Castell'Alfero (AT), Frazione Callianetto n. 9, piena proprietà di appartamento posto al piano primo, con locale sottotetto al piano secondo, oltre a porzione di orto e porzione di corte (sedime occupato dal fabbricato accessorio che andrà rimosso/modificato).

Identificazione catastale e coerenze

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta attualmente censita presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Castell'Alfero (AT) al N.C.E.U. come segue:

Immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Alfero (AT), Foglio 18, Particella 399, Sub. 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 140 mq, Totale escluse aree scoperte 131 mq, Rendita Euro 190,31=, Indirizzo: Via Lasca n. 9, Piano 1; Foglio 18, Particella 399, Sub. 3, Categoria F/1, Consistenza 161 mq, Indirizzo: Via Lasca n. SNC, Piano T; Foglio 18, Particella 399, Sub. 5, Categoria F/1, Consistenza 121 mq, Indirizzo: Via Lasca n. SNC, Piano T.

L'immobile sub. 2 è posto alle coerenze: mappali 397, 225, 396, 231, 521, 400, 228, tutti del F. 18; l'area urbana sub. 3 è posta alle coerenze: mappali 397, 399 sub. 4, 399 sub. 7, 228, tutti del F. 18; l'area urbana sub. 5 è posta alle coerenze: mappali 397, 225, 399 sub. 6, 399 sub. 7, tutti del F. 18

Descrizione del lotto, Stato conservativo, Caratteristiche costruttive prevalenti e Consistenza

All'unità immobiliare residenziale in vendita si accede passando dalla corte comune censita al sub. 7, e dalla scala esterna si accede all'alloggio passando dal terrazzo esterno. L'accesso avviene nei locali della zona giorno con soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio. Nella parte retrostante si accede alla zona notte, costituita da disimpegno, un bagno e 2 camere. Dal disimpegno c'è una botola che dà accesso al piano sottotetto che si presenta con copertura in legno perlinato e pavimentazione con battuto in cls; ivi si segnala la presenza di una caldaia a condensazione.

Per quanto concerne le finiture interne, i locali al piano primo sono dotati di pavimentazione in gres. Gli infissi sono in legno a vetro doppio. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato da caldaia a condensazione a gas metano, con radiatori in ghisa senza termovalvole. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti e in buono stato manutentivo e non emergono evidenze di criticità impiantistiche.

Situazione occupazionale

Il CTU riferisce che l'unità immobiliare in oggetto risulta libera da contratti di locazione, a disposizione della parte esecutata, ma non occupata.

Certificazione energetica

Il certificato di prestazione energetica (A.P.E.), allegato alla perizia, cui si fa espresso rimando, riporta classe energetica "G", con indice di prestazione energetica pari a 410.64 EPgl, nren (kWh/m2 anno).

Regime fiscale

La cessione sarà assoggettata a imposta di registro.

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, urbanistica ed amministrativa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero stabile, come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso, secondo quanto più dettagliatamente risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal CTU, consultabile sui siti internet in calce evidenziati (di cui l'offerente ha onere di prendere visione); consulenza che viene qui integralmente richiamata, a costituire parte integrante e sostanziale del presente avviso, e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o inosservanza delle norme urbanistiche e non potrà essere impugnata per causa di lesione.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e D.lgs 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario sono considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, 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 di sicurezza.

Ciascun aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 T.U. 380/2001 e 40 comma 6 Legge 28.02.1985 n. 47, e successive modificazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

I predetti immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale di Asti www.tribunale.asti.giustizia.it, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul sito internet www.astalegale.net e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia con le precisazioni di cui più sopra.

Prezzo della vendita**LOTTO 1**

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO 1 è fissato in complessivi €. 81.000,00= (Euro ottantunomila/00)
2. Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima è inefficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.
L'offerta minima non potrà quindi essere inferiore ad €. 60.750,00= (Euro sessantamilasettecentocinquanta/00)
3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
4. Rilanci minimi in caso di gara: €. 1.000,00= (mille/00=)
(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali).

LOTTO 2

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO 2 è fissato in complessivi €. 88.000,00= (Euro ottantottomila/00)
2. Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima è inefficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.
L'offerta minima non potrà quindi essere inferiore ad €. 66.000,00= (Euro sessantaseimila/00)
3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
4. Rilanci minimi in caso di gara: €. 1.000,00= (mille/00=)
(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (pertanto entro le ore 12:00 del giorno 06.10.2026), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato, di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa

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

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

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

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

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

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente.

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 idonea documentazione in tal senso successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura, Professionista Delegato avv. Paola Bertola;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione (corrispondente al 10% del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati:

- copia del documento d'identità e 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;

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di Euro 16,00=;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito di detti documenti all'esito dell'aggiudicazione);
- 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura n. CC/00066/00000007069 intestato a "Tribunale di Asti RGE 160 2023", acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena (IBAN: IT 23C0103022500000000706953); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito del gestore della vendita.

Il bonifico, con causale "Proc. n. 160/2023 RG, lotto n..... (indicare il numero del lotto che si intende acquistare) - versamento cauzione", 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 che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'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.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

All'udienza, il Professionista Delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara (n.b.: i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato).

Deliberazione sulle offerte

Nel caso in cui non siano presentate offerte né istanze di assegnazione, il professionista delegato procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di un nuovo esperimento di vendita, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c.

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

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato aprirà la gara 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di giorni 6 (sei), e pertanto durerà dal giorno dell'udienza 07.10.2026 ore 10.00 fino alle ore 12:00 del giorno 13.10.2026.

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.spazioaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento e il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della succitata piattaforma.

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

Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono unicamente di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a depositare telematicamente in Cancelleria il verbale di aggiudicazione e tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del gestore della vendita telematica unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse, nonché a riaccreditare agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Delegato darà altresì notizia tramite PEC al Custode Giudiziario, ai fini della liberazione del cespite (ove non ancora avvenuta).

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

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il Professionista Delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà rilasciare al delegato la dichiarazione scritta "antiriciclaggio" resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato (ciò al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento da parte del Professionista Delegato).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al Professionista Delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario, per gli 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 del 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente all'Istituto mutuante (sul conto corrente di cui il creditore fondiario stesso dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al Delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, si intende detratta la cauzione (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), previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% sul c/c sopra indicato intestato alla procedura, con le modalità indicate dal Professionista Delegato.

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 d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario, nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione, depositi in PCT e faccia pervenire al Delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

In 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.

Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in Torino (10138 Torino), Corso Francia n. 81 – tel. 011.482822/011.485338, 011.488913, cell. 366.42.99.971, e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it e immobiliari@ivgpiemonte.it

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

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP - Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegalè.net, unitamente alla relazione peritale (corredata di fotografie e planimetrie) e all'ordinanza di vendita telematica.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili e del presente avviso.

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

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato – avv. Paola Bertola, in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le ore 20,00, presso il suo studio, in Alba, Viale Torino 26.

Alba, lì 23.06.2026

*** ***
Il Professionista Delegato
Avv. Paola Bertola